

10



COMUNE DI MODUGNO
(Provincia di Bari)

283 105

TORNI

9

I SETTORE - UFFICIO LEGALE - CONTRATTI

Prot. n. _____

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n. <i>4072P</i>	
29 LUG. 2008	
Cat. _____	Clas. _____
Fasc. _____	Sottofasc. _____

Modugno, 29 luglio'08

Al Dirigente II Settore

Ing. Giuseppe Capriulo

SEDE

OGGETTO: Nota di trasmissione del 24 luglio 2008 prot. 39279 con allegato atto notarile di transazione con costituzione di servitù tra i Sigg.ri Cirillo – Di Ciaula ed il Sig. Ferrante. Riscontro.

Con riferimento alla Vs. nota, così come individuata in oggetto e pervenuta alla scrivente in data odierna, si comunica che, con riferimento alla richiesta di parere formulata da Codesto Ufficio in data 14 febbraio 2008 prot. 8891, poichè le questioni giuridiche sollevate dalle parti, in contrasto tra loro, che hanno dato luogo alla Vs richiesta di parere alla scrivente, sono state oggetto di reciproco accordo tra gli stessi soggetti interessati, così come formalizzato mediante l'atto notarile di transazione e costituzione di servitù dell'1 luglio 2008 Rep. N. 4629, la sottoscritta ritiene che siano venuti meno i presupposti per il rilascio del parere richiesto.

Pertanto, poichè la pratica ha per oggetto elementi di valutazione di natura squisitamente tecnica, lo scrivente ufficio provvederà ad archiviare la procedura essendo venute meno le problematiche giuridiche sollevate tra le parti in sede contenziosa.

Distinti saluti

Il Responsabile Ufficio Legale

Avv. Cristina Carlucci

precisato 18/09/08



g

COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Sportello Unico Edilizia

Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Prot. n. 39279/08

Modugno, li. **24 LUG. 2008**

Spett.le

**CIRILLO Domenico e
DI CIAULA Maria
Via Ravanis n. 8
70100 Bari**

E, p.c.

**All' Ufficio Legale
Sede**



Oggetto: Riscontro nota trasmessa in data 02/07/2008 prot. n. 34978 con allegato atto di transazione con costituzione di servitù tra sigg. Cirillo-Di Ciaula e il sig. Ferrante.

Con riferimento alla Vs. nota di cui all'oggetto con cui avete trasmesso a questo ufficio atto di transazione con costituzione di servitù rep. n. 4629, racc. n. 1644 regolamentante i rapporti tra privati confinanti nella edificazione lungo il confine comune alle prop. Cirillo/Ferrante, rilevando che tale atto è impegnativo per le parti al deposito presso questo Ente di elaborati in variante a quanto già approvato con il permesso di costruire n. 29/2007 rilasciato ai sigg. Cirillo-Di Ciaula, si comunica che l'iter da intraprendere per la esecuzione delle menzionate varianti è quello definito dal D.P.R. n. 380/01.

Alla luce di quanto suesposto lo scrivente settore non può che riscontrare negativamente la Vs richiesta di emanazione di provvedimenti e disposizioni, ancorchè indefiniti con la Vs missiva, ma tesa alla ripresa dei lavori sospesi con la ordinanza di sospensione lavori in atti prot. n. 63016 del 20/12/2007 emessa nei confronti dei coniugi CIRILLO-DI CIAULA inerente cantiere via Hermada angolo via B. Buozzi.

Nel contempo la presente viene inviata all'ufficio legale per quanto di competenza in materia giuridico-amministrativa.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Giuseppe LAFORTEZZA)

IL RESPONSABILE S.U.E.
(Geom. Francesco LOIACONO)

IL DIRIGENTE DEL II SETTORE
(Dott. Ing. Giuseppe CAPRILLO)



Annalinda Giuliani
Notaio

Comune di Modugno	
2° - 3° SETTORE U.T.C.	
Prot. N.	36978
- 2 LUG. 2008	
Cat.	Raccolta N. 1644
Cias.	
REPUBLICA ITALIANA	
Sottosec.	

Repertorio N.4629

ATTO DI TRANSAZIONE CON COSTITUZIONE DI SERVITU'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il mese di luglio, il giorno uno, in Bari-Carbonara, nel mio studio alla Via Duomo numero venticinque, al primo piano.

Innanzi di me Dottoressa ANNALINDA GIULIANI, Notaio in Bari-Carbonara di Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari, e alla presenza degli idonei e a me noti testimoni signori:

Grandolfo Sabino, nato a Bari il 19 novembre 1962 ed ivi residente alla Via Latina, n.2 e

Sinisi Luca Giovanni, nato a Bari il 4 marzo 1971 ed ivi residente alla via Carnia n. 10/B,

si sono costituiti i signori

CIRILLO Domenico, nato a Bari il 20 settembre 1943 (cf: CRL DNC 43P20 A662R) e

DI CIAULA Maria, nata a Modugno il 14 marzo 1948 (cf: DCL MRA 48C54 F262M),

coniugi residenti in Bari alla via Pietro Ravanis n. 8;

FERRANTE Nicola, nato a Modugno (Ba) il 23 ottobre 1973 e residente in Modugno (Ba) alla via Hermada, n. 35 (c.f. FRR NCL 73R23 F262V).

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, addivengono al presente atto al quale

si premette che:

A) i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria sono proprietari, in regime di comunione legale dei beni, dei seguenti immobili siti in Modugno:

1) box auto seminterrato alla via Buoizzi angolo via Hermada, di circa metri quadrati 40 (quaranta) avente accesso da rampa carrabile che si diparte dal civico 37 di via Hermada con circostante terreno edificatorio di metri quadrati 295 (duecentonovantacinque),

confinante nell'insieme con via Hermada, con via Bruno Buoizzi e altra proprietà Cirillo-Di Ciaula,

riportato in catasto urbano del Comune di Modugno al foglio 25, particella 1149 subalterno 20, via Hermada snc piano T-S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, mq 40, rendita euro 119,82;

ad essi pervenuto, infra maggior consistenza, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Bari - Prima Sezione Civile del 16 novembre 1982 n. 2589, cron. n. 18096, rep. n. 5416, registrata a Bari il 24 dicembre 1982 al n. 13722 ed ivi trascritta il 4 marzo 1983 ai nn. 7076/6132;

2) locale interrato alla via Hermada adibito a cabina di trasformazione dell'energia elettrica,

confinante con detta via e con proprietà dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria da due lati, salvo altri;

riportato in catasto urbano del Comune di Modugno al foglio

25, particella 1261, via Bruno Buozzi p. S1, z.c. 1, categoria D/1, rendita euro 160,00,
ad essi pervenuto con atto a rogito del notaio Federico Lojodice di Bari del 22 dicembre 2006, registrato a Bari il 4 gennaio 2007 al n. 27/IV, trascritto a Bari il 27 dicembre 2006 ai nn. 48265/71686;

B) il signor Ferrante Nicola è proprietario di un fabbricato confinante con la predetta proprietà dei coniugi Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria, dallo stesso costruito su suolo a lui pervenuto con atto a rogito del Notaio Mario Toni di Bari del 12 luglio 2002, registrato a Bari il 24 luglio 2002, e precisamente:

- fabbricato sito in Modugno alla via Hermada n. 35 e 35/A, costituito da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo con annesso locale ad uso garage, confinante nell'insieme con via Hermada, con proprietà Cirillo-Di Ciaula, con proprietà Alberotanza Stefano e Massarelli Giovanna o loro aventi causa, il tutto riportato in catasto urbano del Comune di Modugno al foglio 25, particella 1965, subalterni:

1, via Hermada n. 35 piano S1-T-1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita euro 813,42;
2, via Hermada n. 35/A piano S1-T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, mq 31, rendita euro 92,86;

C) per la costruzione di un nuovo fabbricato sull'area su cui insistono gli immobili di proprietà dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria sopra descritti sub "A", il Comune di Modugno ha rilasciato in data 27 febbraio 2007 permesso di costruire n. 29/2007 (pratica edilizia n. 197/2005 del 9 novembre 2005, prot. n. 52867), avente ad oggetto "Progetto di ampliamento di fabbricato esistente su lotto in zona B1 per la costruzione di ulteriori n. 7 civili abitazioni alla via Hermada, angolo via Bruno Buozzi", in conformità agli elaborati progettuali (e successive modifiche) depositati contestualmente alla richiesta del permesso di costruire;

D) il signor Ferrante Nicola in qualità di confinante degli immobili di proprietà dei signori Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula ha presentato un esposto al Comune di Modugno - II Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, in atti prot. 56313 del 15 novembre 2007, al fine di denunciare "la imprecisa rappresentazione dello stato dei luoghi nella planimetria di zona inserita nella tav. 1 dei grafici allegati al P.d.C. n. 29/07";

E) in seguito a detto esposto, il Comune di Modugno ha avviato un procedimento amministrativo nei confronti dei signori Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula, nel corso del quale in data 16 novembre 2007 ha eseguito un accertamento edilizio presso il cantiere sito alla via Hermada, angolo via B. Buozzi, al fine di verificare l'effettivo stato dei luoghi;

F) per effetto della relazione di sopralluogo redatta dal

personale del Comune di Modugno, in atti prot. n. 59669 del 5 dicembre 2007, detto Comune emetteva in data 20 dicembre 2007 un'ordinanza (prot. n. 0063016) di sospensione dei lavori relativi al cantiere sito alla via Hermada angolo via B. Buozzi, di proprietà dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria, atteso che la prosecuzione degli stessi veniva ritenuta pregiudizievole del rispetto delle distanze legali;

G) per la revoca di detta ordinanza i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria hanno presentato al Comune di Modugno - II Settore Urbanistica ed Edilizia Privata una memoria ex art. 10 L. 7 agosto 1990, n. 241;

H) nelle more i signori Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula, da un lato, e il signor Ferrante Nicola, dall'altro, nelle loro rispettive qualità di proprietari dei fondi tra loro confinanti hanno operato un esaustivo chiarimento delle loro reciproche posizioni giuridiche soggettive ed hanno deciso di addivenire ad una soluzione transattiva dell'insorgenda controversia;

I) pertanto le parti, al fine di dirimere definitivamente detta controversia, ed eliminare ogni eventuale futura possibilità di contestazione sulle questioni oggetto del contendere, intendono ora stipulare tra loro un contratto di transazione, facendosi reciproche concessioni, rispetto alle pretese ed eccezioni suesposte, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1965 del codice civile;

L) tutti i comparenti dichiarano e garantiscono, ai sensi dell'art. 1966, comma 1, del codice civile, di avere la piena capacità e legittimazione a disporre dei diritti oggetto di controversia, e che non esistono quindi terzi aventi diritto sui beni in contestazione.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti

convengono quanto segue:

I signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria, a titolo di reciproca concessione ai sensi dell'articolo 1965 del codice civile, si obbligano ad apportare agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n. 29/07 rilasciato dal Comune di Modugno il 27 febbraio 2007, in premessa citato, le seguenti modifiche:

- arretramento di metri lineari 0,75 (zero virgola settantacinque) dei balconi, aggettanti sul prospetto interno dell'edrigendo fabbricato, posti ai piani primo, secondo e terzo, sul confine con la proprietà del signor Ferrante Nicola.

La distanza di metri lineari 0,75 (zero virgola settantacinque) dovrà essere calcolata a partire dal punto più distante, del lato aperto dei balconi, che corre parallelamente al confine con la proprietà del signor Nicola Ferrante, dal muro perimetrale della costruzione su cui gli stessi poggiano, così come risulta da numero quattro grafici che si allegano al presente atto sotto la lettera "A".



Detti balconi dovranno essere realizzati con il fianco
rale in vetro-cemento per una altezza pari a metri li:
2,20 (due virgola venti).

I signori Cirillo e Di Ciaula si impegnano a depositare
elaborati grafici, così come modificati, presso il Comur
Modugno - II Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, al
di integrare o sostituire quelli già depositati all'att
presentazione della richiesta del permesso di costruire.

Le variazioni progettuali descritte nel presente articolo
no le uniche espressamente concordate tra le parti e c
stesse accettate integralmente al fine di prevenire ogni
sorgenda lite.

I signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria, a titolo di
ciproca concessione ai sensi dell'articolo 1965 del co
civile, costituiscono altresì, senza alcun corrispettivo
carico dell'edificio da costruire sull'area di loro propr.
sita in Modugno alla via Buoizzi angolo via Hermada, att
mente riportata in catasto al foglio 25, particella 1149
20 e particella 1261, in premessa meglio descritta sub "A"
a favore del fabbricato sito in Modugno alla via Hermada
35 e 35/A, riportato in catasto al foglio 25, particella 1
sub 1 e 2, in premessa meglio descritto sub "B", di propri
del signor Ferrante Nicola, servitù negativa di luce, obt
gandosi ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia oper
attività che possa, anche indirettamente, impedire o soppr
mere il passaggio e la fruibilità di luce ed aria verso
fabbricato confinante di proprietà del signor Ferrante Nico
Il signor Ferrante Nicola accetta detta servitù, prende
atto che la stessa, ai sensi dell'art. 1029 c.c., avrà eff
to dal momento della costruzione dell'edificio di propri
dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria.

La servitù negativa di cui al precedente comma seguirà le
cende traslative degli immobili, vincolando anche tutti
eventuali successivi aventi causa.

Ai fini fiscali dichiarano le parti che detta costituzione
servitù ha il valore di euro 1000,00 (mille e zero centesim
Il signor Ferrante Nicola, a titolo di reciproca concessi
ai sensi dell'articolo 1965 del codice civile, rinunzia
qualsiasi azione nei confronti dei signori Cirillo Domenic
Di Ciaula Maria e a pretendere da questi ultimi qualsiasi
tra modifica dello stato dei luoghi dell'erigendo edificio.
Le parti si obbligano a presentare al Comune di Modugno -
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, istanza di archiv
zione di tutti i procedimenti amministrativi avviati, att
la cessazione del pericolo di violazione della vigente nor
tiva in materia di distanze legali tra edifici - posto a f
damento del provvedimento - per sopravvenuto accordo tra
parti e a seguito delle modifiche concordate col presente
to.

A tal fine, le parti si impegnano, altresì, a comunic

all'Ente competente i termini del presente accordo, che formerà parte integrante della documentazione relativa al permesso di costruire n. 29/2007 del 27 febbraio 2007.

Entrambe le parti, con riferimento sia all'edificato che all'edificando, riconoscono e accettano la situazione di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto del presente atto, dichiarando di non aver nulla da eccepire reciprocamente.

Le parti dichiarano formalmente di essere soddisfatte dell'accordo raggiunto e di non avere null'altro a pretendere l'una dall'altra, salvo quanto con il presente atto pattuito, rinunciando definitivamente a qualsivoglia azione, ragione o diritto derivanti direttamente o indirettamente dai fatti e avvenimenti che hanno costituito oggetto della narrativa in premessa del presente atto pubblico.

La violazione di uno qualsiasi tra gli obblighi e diritti reciprocamente pattuiti nel presente atto, legittimerà le parti ad adire l'Autorità Giudiziaria competente.

Ogni convenzione derogativa, complementare o integrativa della presente transazione dovrà essere fatta nella medesima forma dell'odierno atto, sottoscritta dalle parti a pena di nullità e risultare stipulata in data successiva a quella odierna.

Qualsiasi accordo, verbale o scritto, antecedente alla data del presente atto è da considerarsi assolutamente nullo ed inefficace e ciò a qualsiasi titolo, anche ai soli fini della interpretazione dell'odierno atto di transazione.

Quanto pattuito nel presente atto di transazione rappresenta gli intendimenti negoziali delle parti. Nessuna delle parti è stata indotta a sottoscriverlo in forza di atti e documenti qui non allegati o riportati.

Le parti, sottoscrivendo il presente atto, dichiarano di accettare tutte le clausole in esso contenute senza esclusione o riserva alcuna.

Le parti tutte si dichiarano quindi pienamente soddisfatte, riconoscendo che la presente transazione ha effetto preclusivo di ogni futuro accertamento relativamente alla fondatezza o meno delle pretese e contestazioni suesposte, e di non avere più nulla a pretendere, reciprocamente, in relazione alle questioni oggetto di controversia.

I comparenti, inoltre, anche al fine di dirimere ogni futura controversia, dichiarano di rinunciare reciprocamente ad ogni contestazione in ordine alla congruità ed all'equivalenza o meno delle reciproche concessioni di cui sopra; dichiarano altresì che l'oggetto della presente transazione, e quindi il relativo effetto preclusivo, si estende anche all'ipotesi di scoperta di nuovi documenti, salva l'ipotesi di dolo di una delle parti.

Ove occorra, ai sensi della vigente normativa edilizio-urbanistica:

- i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria dichiarano che il complesso edilizio di cui fa parte il box auto oggetto del presente atto in premessa descritto sub "A" è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Modugno il 4 marzo 1974 e successiva variante (dichiarazione di abitabilità del 1° giugno 1978) e che il successivo frazionamento è stato effettuato in virtù del permesso di costruire n. 29/2007 del 27 febbraio 2007, che il locale adibito a cabina elettrica è stato realizzato in base a licenza edilizia n. 65 del 29 settembre 1976 e che per la realizzazione del nuovo fabbricato il Comune di Modugno ha rilasciato in data 27 febbraio 2007 permesso di costruire n. 29/2007 (pratica edilizia n. 197/2005 del 9 novembre 2005, prot. n. 52867);

- il signor Ferrante Nicola dichiara che il fabbricato di sua proprietà è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 57/2002 rilasciata dal Comune di Modugno il 6 maggio 2002 (pratica n. 160/2000, prot. n. 43614/7792 UT) e successiva concessione edilizia in sanatoria per variante n. 8/2003 del 13 gennaio 2003 (pratica n. 221/2002, prot. n. 45956/8546 UT). Le parti rinunziano espressamente, ove occorra, ad ogni ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 2659 c.c.:

- i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni;

- il signor Ferrante Nicola dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che comunque l'immobile oggetto del presente atto è bene personale.

Le spese del presente atto sono a carico di entrambe le parti in parti uguali.

Le costituite parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

richiesto io Notaio ho formato il presente atto dattiloscritto da me su fogli tre per pagine undici e sin qui della dodicesima, del quale ho dato lettura, presenti i testi, alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono con i testi e me Notaio alle ore diciassette e minuti quaranta.

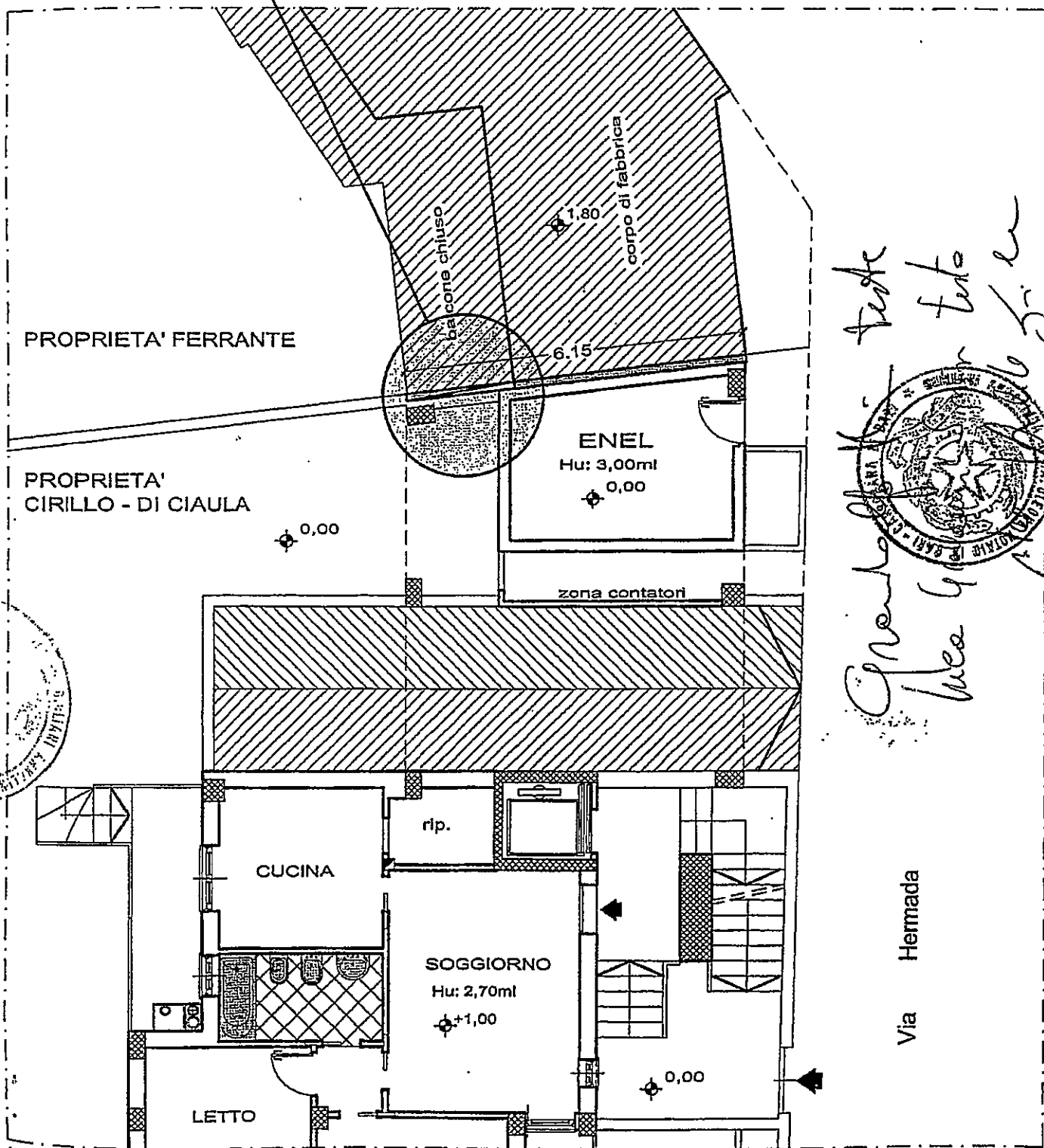
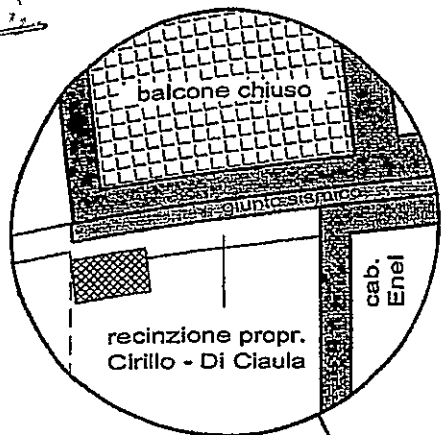
Firmato: Domenico Cirillo - Di Ciaula Maria - Ferrante Nicola - Grandolfo Sabino teste - Luca Giovanni Sinisi teste - Notaio Annalinda Giuliani (segue sigillo)

ALLEGATO "A" AL REP. 4629/1664

pianta piano rialzato

rapp. 1:100 - 1:50

Romario Cirillo
Dichia Maria Ferrante M.



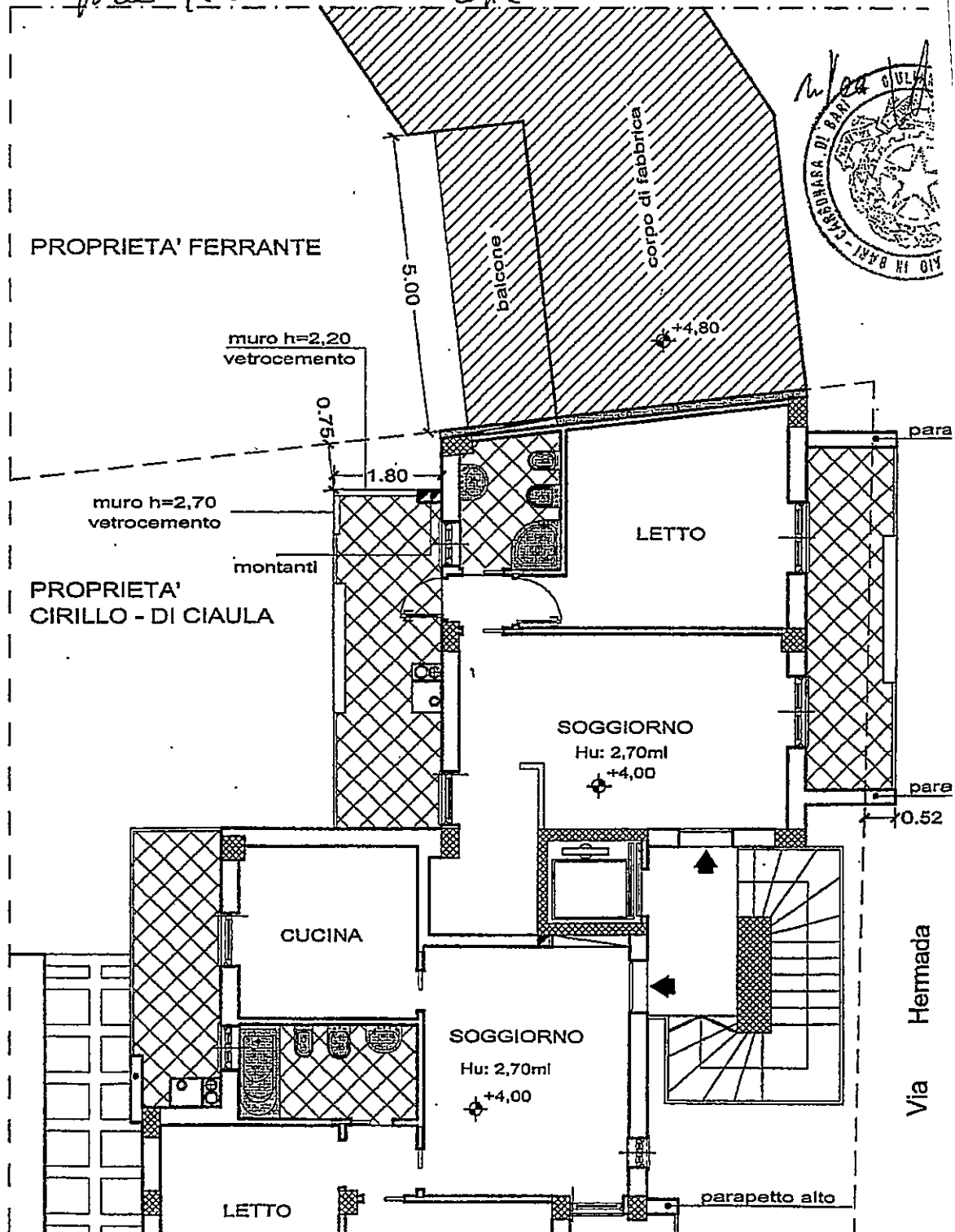
Grande
buca
tutto
di



pianta piano primo
rapp.1:100

*Proprietà R. Ferrante
via Giovanni Simonetti*

*Domenico C.
di viale Ma
Ferrante M.*

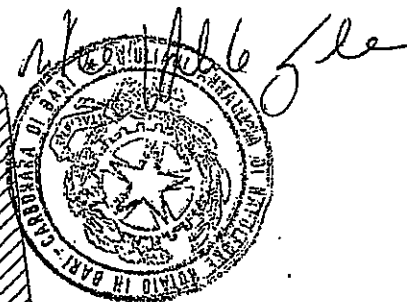


pianta piano secondo
rapp.1:100



Grandi O. teste
Luca Gioielli Simonello

Bianca Cirillo
Di Ciaula Mario
Ferrante M.



PROPRIETA' FERRANTE

muro h=2,20
vetrocemento

0.75

muro h=2,70
vetrocemento

montanti

PROPRIETA'
CIRILLO - DI CIAULA

LETTO

SOGGIORNO

Hu: 2,70ml

+7,00

parapetto alto

parapetto alto

0.52

CUCINA

SOGGIORNO

Hu: 2,70ml

+7,00

Via Hermada

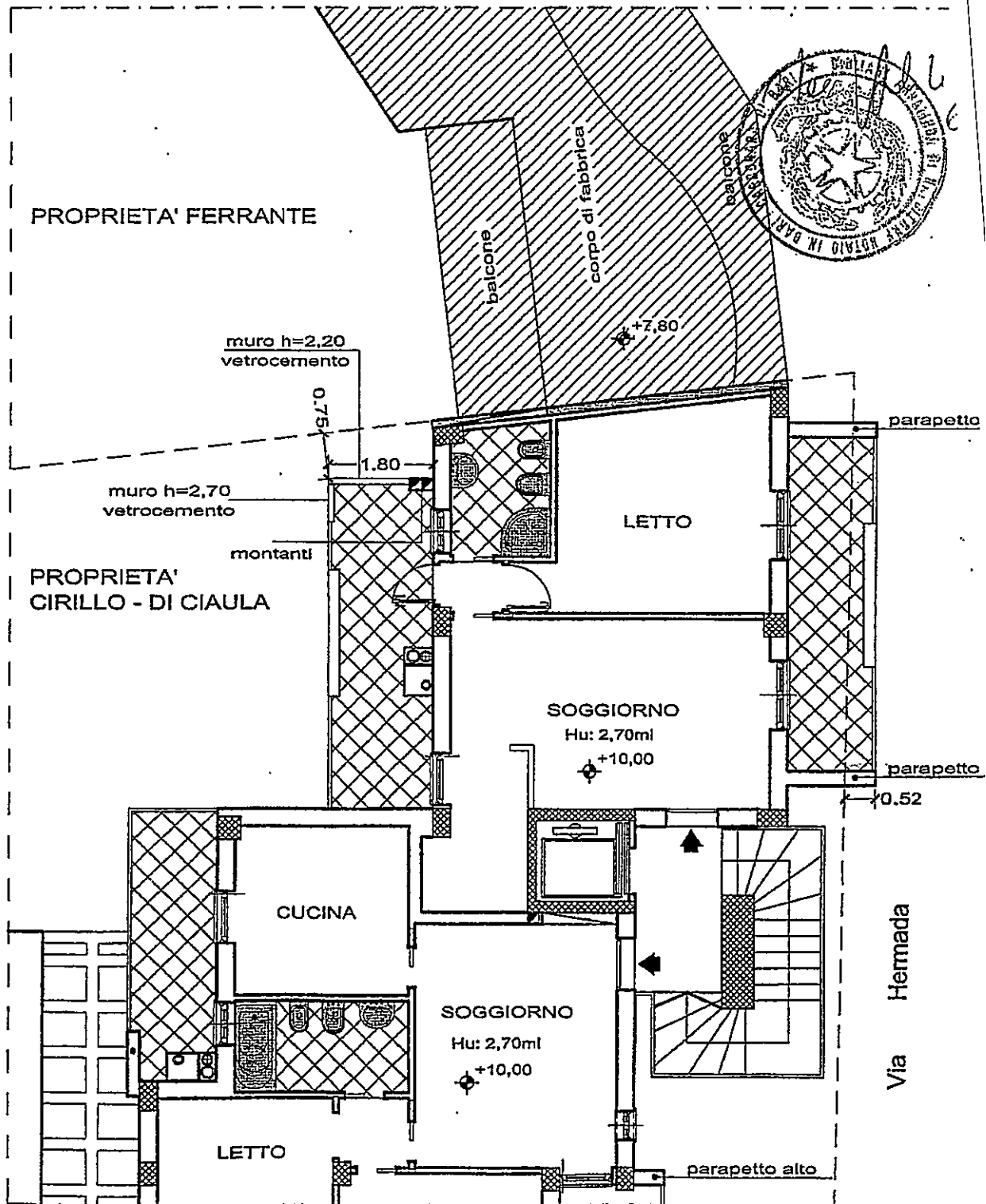
LETTO

parapetto alto

pianta piano terzo
rapp. 1:100

Grandolfi R. teste
via Garibaldi 5. m. in teste

Bruno C.
Di casa Marie
Ferrante Mir



Giuliana
è
il
Giuliana

Certifico io sottoscritto Notaio Dott.ssa Annalinda Giuliani
che la presente copia, riprodotta su n. 10 fasciate,
è conforme all'originale e si rilascia per uso
consentito dalla legge, IN CORR. DI REGISTRAZIONE:
Bari-Carbenard, li 1. LUG. 2008





COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Edilizia Urbanistica ed E.R.P.

Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Prot. n. 20407.....

Modugno, li. 15 APR. 2008

Al Responsabile Ufficio Legale
(Avv. Cristina Carlucci)
Sede

Oggetto: Sollecito richiesta parere legale in atti prot. n. 11157 del 26/02/2008 per revoca ordinanza di sospensione lavori prot. n. 63016 del 20/12/2007 emessa nei confronti dei coniugi CIRILLO-DI CIAULA inerente cantiere via Hermada angolo via B. Buoizzi.

Con la presente si sollecita codesto spettabile ufficio a far pervenire allo scrivente settore il parere legale già richiesto con nota in atti prot. n. 11157 del 26/02/2008 al fine di poter procedere alla chiusura del procedimento avviato da questo ufficio in data 05/12/2007 per revocare meno l'ordinanza di sospensione lavori prot. n. 63016 del 20/12/2007 emessa nei confronti dei coniugi CIRILLO-DI CIAULA inerente cantiere via Hermada angolo via B. Buoizzi per infedele rappresentazione dello stato dei luoghi negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007.

Si avverte che il Vs parere è indispensabile oltre che propedeutico alla chiusura del procedimento amministrativo di che trattasi che deve concludersi entro il più breve tempo possibile (atteso che sono già trascorsi quasi due mesi dalla Vs richiesta del 26/02/2008) e che lo stesso parere dovrà esserle trasmesso unitamente ai 4 allegati alla precedente richiesta avanzata dallo scrivente ufficio in data 26/02/2008.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Giuseppe LAFORTEZZA)

IL RESPONSABILE S.U.E.
(Geom. Francesco LOIACONO)

IL DIRIGENTE DEL II SETTORE
(Dott. Ing. Giuseppe CAPRIULO)



COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Sportello Unico Attività Produttive

Via Rossini n. 49 – 70026 Modugno – tel. +390805354841 – fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Protocollo 8891
Rif. Prot. 0058424 del 27.11.2007

Modugno, li 14 FEB. 2008

→ AL DIRIGENTE I SETTORE
UFFICIO AFFARI LEGALI E CONTRATTI

Oggetto: Richiesta parere legale inerente le note in contrapposizione dei tecnici Ing. Delio Luca Cota e Ing. Giovanni Zaccaro a seguito accertamento edilizio effettuato da quest'Ufficio il 19.12.2007, per l'immobile sito in Modugno alla Via Hermada n. 35 di proprietà Sig. Ferrante Nicola.

Richiesta parere Legale

Premesso che:

- in data 13.01.2003 veniva rilasciata C.E. n. 8/2003 per la costruzione di un edificio per civile abitazione presso l'area sita alla Via Hermada n. 35;
- in data 27.11.2007 col prot. 0058424 i Sigg. Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria, in qualità di proprietari del suolo confinante con quello del Sig. Ferrante Nicola segnalavano la realizzazione di abusi edilizi in corso di realizzazione nonché, a loro dire, del rilascio illegittimo della su menzionata C.E. n. 8/03 a seguito di dichiarazioni "false e mendaci";
- con relazione di sopralluogo prot. 0005043 del 24.01.2008 quest'Ufficio accertava le opere abusive segnalate e constatava lo stato dei luoghi, verificando che l'area "Ex proprietà ENEL" è oggetto di edificazione di edificio per civile abitazione da parte dei Sigg. Cirillo-Di Ciaula, giusto P. di C. n. 29/07;
- in data 30.01.2008 e 08.02.2008 il Responsabile S.U.E. ed il Dirigente II Settore condividevano la necessità di acquisire esplicito parere di competenza da codesto Spett.le Ufficio Legale;

CONSTATATO che la rappresentazione grafica della proposta progettuale annessa alla C.E. n. 57/02 del 06.05.2002, succ. C.E. in variante n. 8 del 13.01.2003 e DIA in variante prot. 0028355 del 17.06.2003 riporta, come uno dei confini, uno spazio scoperto inedificato con la dicitura "suolo pubblico" avente tutte le caratteristiche di marciapiede in quanto non recintato, pavimentato con mattoni del tipo "cento tasselli";

CONSIDERATO che la proprietà della predetta area non era dell'Ente Comunale bensì della Società ENEL, attestata dalla presenza di una cabina elettrica completamente interrata;

CONSIDERATO che se la richiamata area non fosse considerata "suolo pubblico", la costruzione sul confine ineditato non sarebbe stata possibile in quanto non consentita dalla vigente normativa urbanistica – edilizia di questo Ente;

Pertanto, al fine di adottare i provvedimenti sanzionatori di legge, questo Ufficio chiede espresso parere legale di competenza alla luce di quanto in premessa e delle note dell'Ing. G. Zaccaro (prot. 0058424 del 27.11.2007) e dell'Ing. D. Cota (prot. 0065878 del 28.12.2007), con chiara specificazione al fatto se una proprietà ENEL, con le caratteristiche del caso in questione, potesse considerarsi pubblico o meno.

Si allega:

- copia nota dell'Ing. G. Zaccaro (prot. 0058424 del 27.11.2007);
- copia nota dell'Ing. D. Cota (prot. 0065878 del 28.12.2007);
- copia relazione di sopralluogo;
- copia fotostatica C.E. n. 8/03;
- copia fotostatica planimetria allegata alla C.E. n. 8/03 del 13.01.2003 a nome Sig.ra Schiralli Pasqua;
- copia fotostatica P. di C. n. 29/07;
- copia fotostatica planimetria allegata al P. di C. n. n. 29/07 del 27.02.2007 a nome Sigg. Cirillo-Di Ciaula.

E' importante precisare che l'erigendo fabbricato di proprietà Cirillo – Di Ciaula è oggetto di sospensione Lavori in attesa della risoluzione del caso di specie.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Modugno 11.02.2008

IL RESPONSABILE S.U.E.
(Geom. Francesco Loiacono)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Sergio Maiorano)

IL DIRIGENTE II SETTORE
(Ing. Giuseppe Capriulo)

58476

Modugno, 26/11/2007

Raccomandata A.R. anticipata a mezzo fax

→ Preg.mo
Dirigente II Settore
del Comune di Modugno
UTC – Via Rossini, 49
SEDE
70026 MODUGNO

Preg.mo
Dirigente VIII Settore
del Comune di Modugno
Via Maranda,
SEDE
70026 MODUGNO

Gent.mo Sig.
Ferrante Nicola
c/o: Studio Legale Fragassi,
Via Giovanni Verga, 19
70026 MODUGNO

Oggetto: **Richiesta verifica legittimità**
Fabbricato di proprietà Ferrante Nicola sito in Modugno alla Via Hermada, 35.
Controdeduzioni nota Avv. Fragassi / Esposto.

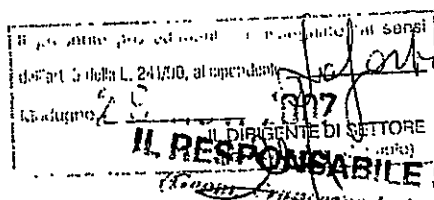
Richiedenti: **Coniugi CIRILLO Domenico – DI CIAULA Maria**
Via Ravanas, 8 - BARI

Preg.mi Dirigenti e Sig.ri in indirizzo, i sottoscritti:

- **CIRILLO Domenico**, nato a Bari il 20/09/1943 (Cod. Fisc.: CRL DNC 43P20 A662R),
- **DI CIULA Maria**, nata a Modugno il 14/03/1948 (Cod. Fisc. DCL MRA 48C54 F262M),

intestatari del Permesso di Costruire, n°29/2007, a seguito della nota a firma dell'avv. Fragassi, premettono quanto segue:

- Nel 2002/2003 il Sig. Ferrante Nicola, ha realizzato a **confine inedificato** (Foto 1) della nostra proprietà, un fabbricato per civile abitazione, come da documentazione fotografica prodotta, meglio precisandosi che la parte “non intonacata” è rimasta tale,



in quanto gli scriventi non hanno mai consentito di accedere nel proprio lotto per completare i lavori;

- Tale mancato consenso, era dettato dalla convinzione che trattavasi di “edificazione illegittima” in quanto si andava a costruire sul nostro confine inedificato, e ciò non è consentito dalle N.T.A. di P.R.G.C., pur tuttavia gli scriventi hanno ritenuto di sopassedere, atteso il diritto che veniva ad essere acquisito di edificare a confine;
- Successivamente lo stesso Sig. Ferrante, in spregio alle più elementari norme di Codice Civile, oltre che di “buon vicinato”, ha ritenuto di impiantare sulla nostra proprietà (ex Enel) le tubazioni del gas, di scarico dei fumi della caldaia e di scarico delle acque pluviali dalla sua copertura (foto 2), ritenendosi anche autorizzato ad incassare, quest’ultima, nella muratura interrata in c.a. di nostra proprietà (foto 3);
- Nella Edificazione del suo fabbricato, il Sig. Ferrante, ha poi invaso la proprietà dello scrivente (ex Enel), con i balconi di piano primo e secondo (foto 1) che, come si evince dallo stato dei luoghi, sporgono rispetto al “piombo” della muratura “non intonacata” verso la proprietà degli scriventi, costringendo di conseguenza, a programmare una risagomatura del costruendo fabbricato, per ottemperare alla normativa vigente delle costruzioni in zona sismica. Ciò comporterà una riduzione delle superfici utili dei realizzandi appartamenti;
- Sembrerebbe inoltre, che lo stesso sig. Ferrante abbia parzialmente appoggiato parte delle murature di compagno a piano terra sulla muratura interrata di C.A. che delimitava la Cabina Enel, costringendo gli scriventi a non eseguire la demolizione della predetta parete, ma il taglio con apposito macchinario delle zone interessate dai pilastri (foto 4), tanto per evitare lesioni al fabbricato di proprietà Ferrante. Ciò ha comportato una riduzione della superficie utile del box interrato di progetto, e ben comprensibili danni, oltre che maggiori oneri di costruzione, essendo ricorsi come anzidetto a macchinari e “prestazioni specialistiche”;
- Inoltre, per accedere al suo box seminterrato, lo stesso Sig. Ferrante, ha ritenuto di “sbarrare il marciapiede con un muretto” (foto 5), per poi realizzare su tale marciapiede il prolungamento della sua rampa carrabile (foto 6), costringendo i pedoni in transito ad invadere la sede stradale, creando non poche situazioni di pericolo per la circolazione pedonale.

A fronte di cotanto abuso riceviamo la nota dell’avv. Fragassi, che riteniamo contenga alcune “inesattezze”. Tanto si evince da quanto segue:

- Il fabbricato, riteniamo illegittimamente edificato dal Sig. Ferrante a confine inedificato, presenta un lato edificato e chiuso di mt 6,10 e non già di mt 4,30, per il

quale si è configurato di fatto il diritto alla edificazione a confine da parte degli scriventi;

- Abbiamo anche assistito nei giorni scorsi, al maldestro tentativo da parte del Sig. Ferrante, di smontare temporaneamente le vetrate che configurano il volume chiuso di piano rialzato, per attestare uno stato di *confine ineditato* assolutamente "falso e mendace", rispetto allo stato di fatto riscontrato quando è stata avviata la progettazione;
- Non condivisibile riteniamo la tesi dell'avv. Fragassi, secondo cui il diritto ad edificare a confine verrebbe concesso, a discrezione di chi costruisce per primo, potendo decidere costui fin quando concedere o meno tale diritto, vedendosi costretto chi costruisce dopo a conformarsi ai "capricci" dell'altrui edificato, e non già come sempre avviene: *il diritto all'aderenza si esercita "da cielo a terra"*.

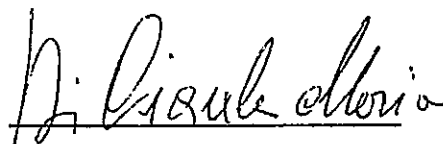
Tanto premesso nel rigettare categoricamente qualsiasi addebito per mancato "*rispetto della normativa urbanistica delle distanze tra fabbricati*", paventato dall'avv. Fragassi, siamo a richiedere ai Dirigenti II e III settore del Comune di Modugno, ai sensi e per gli effetti della L. 241/90 e D.P.R. 184/06 di esercitare il

Diritto di accesso agli atti per il conseguimento di copia semplice

del progetto assentito del fabbricato di proprietà Ferrante Nicola, per ulteriori verifiche su eventuali altri abusi (anche in fatto di tubazioni di scarico interne da bagni, cucine o altri servizi), riservandoci in caso di pregiudizio per la nostra possibilità edificatoria determinata da altrui irregolarità, di avviare nelle sedi opportune "azione risarcitoria" ed in caso di acclarata illegittimità dell'edificato a richiedere le conseguenti ordinanze di demolizione.

In ultimo siamo ad informare il Sig.ri Ferrante che, se proseguiranno le azioni ostative (automezzi parcheggiati laddove sostano le betoniere, ecc) e di disturbo nei confronti delle maestranze (riprese filmate non autorizzate, ecc), provvederemo a richiedere apposita "diffida" alla forza pubblica.

Distinti saluti.



58626



FOTO 1

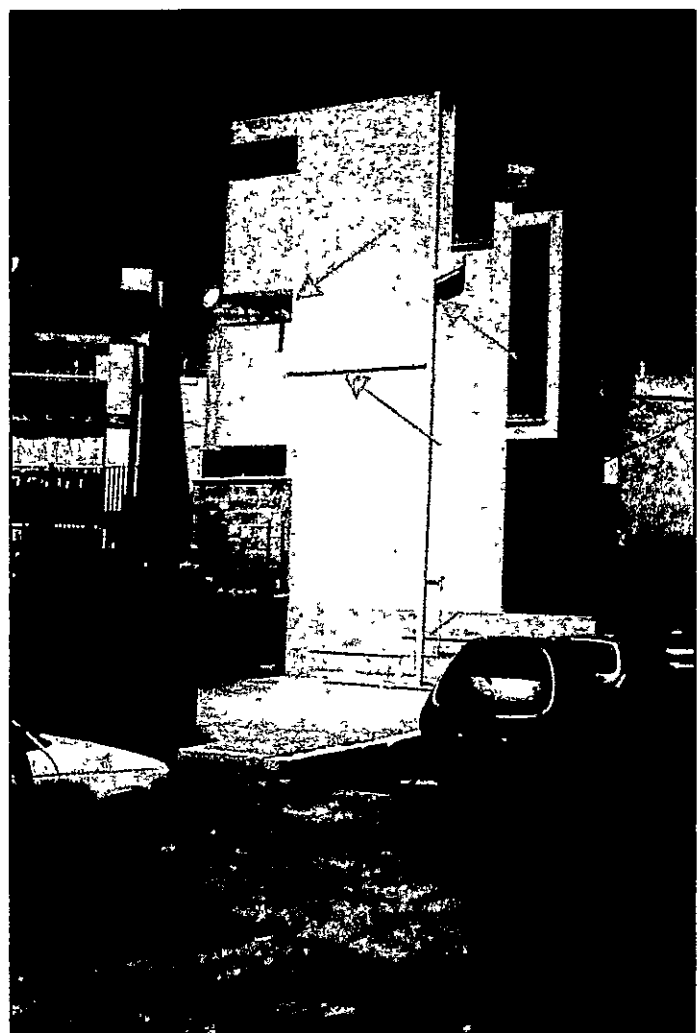


FOTO 2

58626

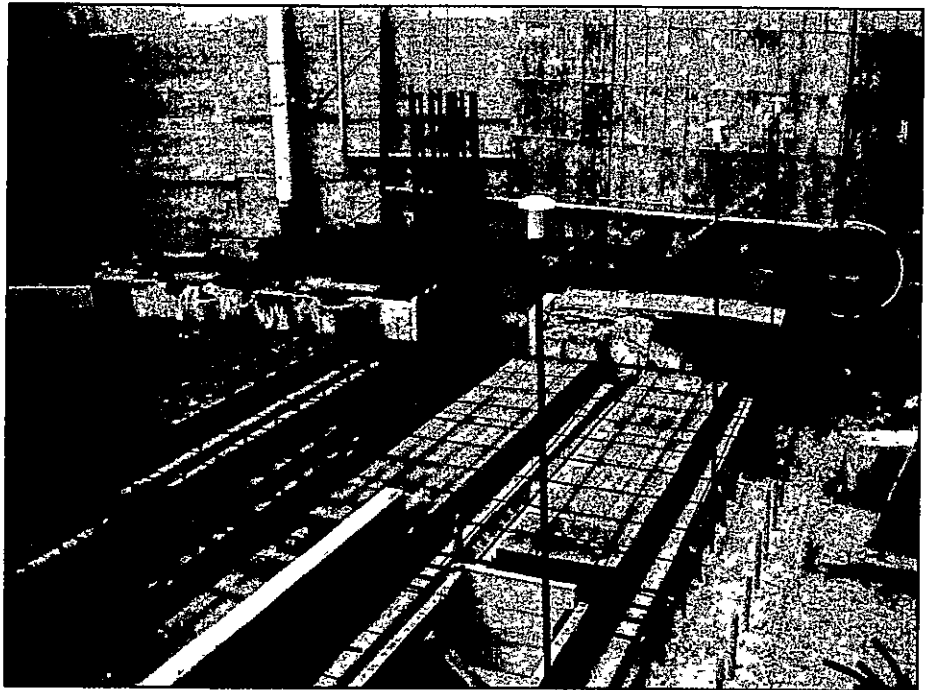


FOTO 3



FOTO 4

58424

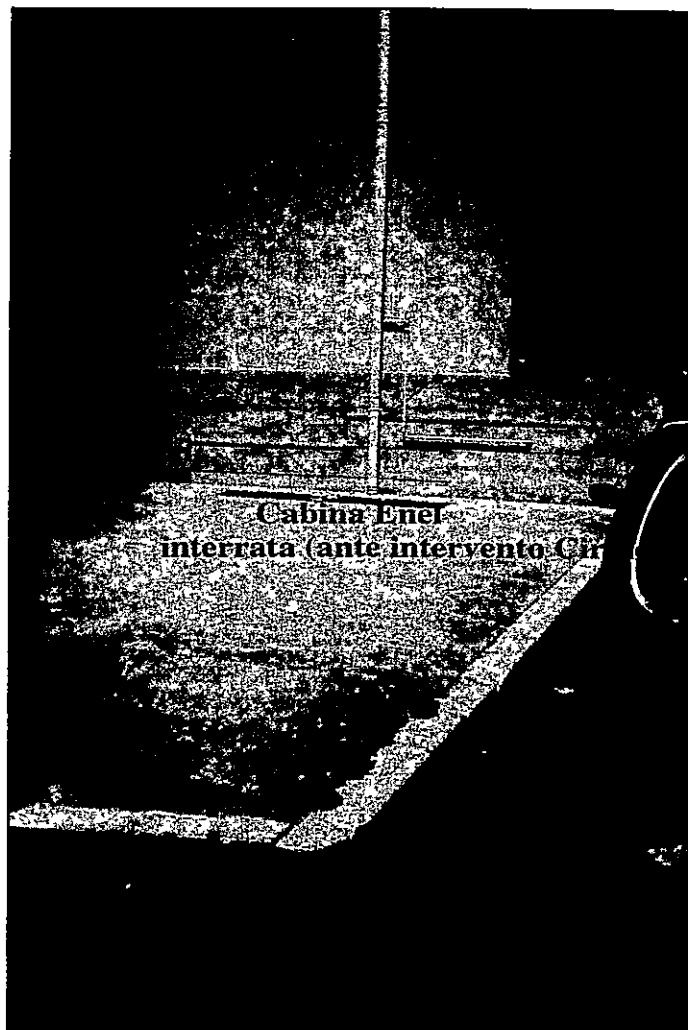


FOTO 5

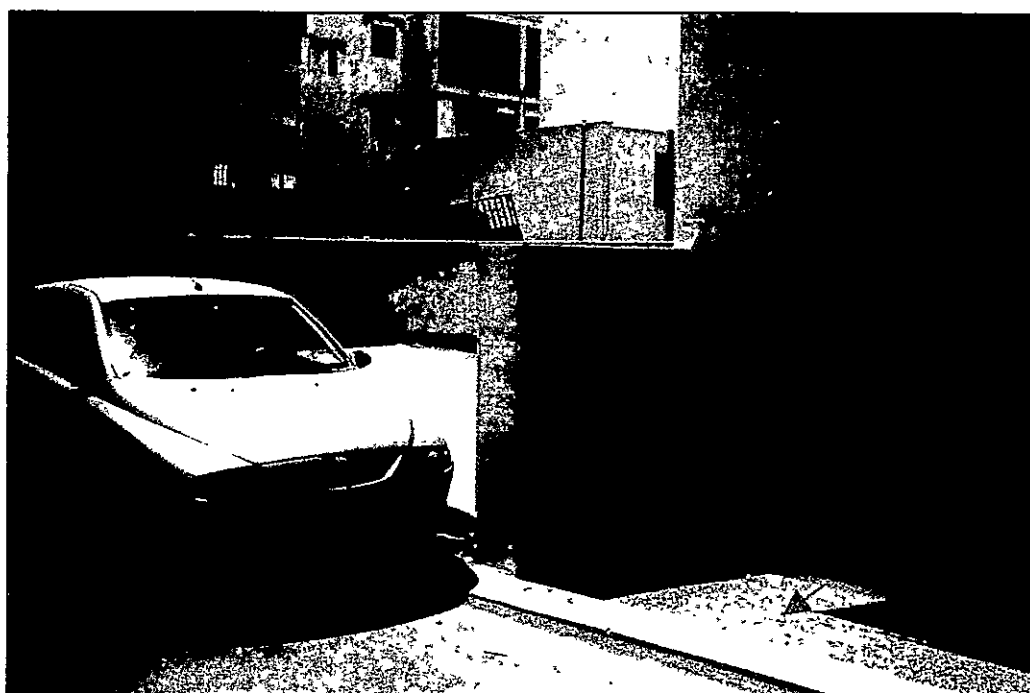
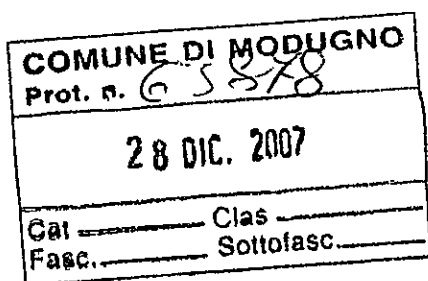


FOTO 6



Al II Settore – Urbanistica/Edil. Priv.
Comune di Modugno
Via Rossini, 49 Modugno

Alla c.a. del dirigente ing. G. Capriulo

Oggetto: **ESPOSTI PROT. 15/11/07 A FIRMA FERRANTE NICOLA E DEL 26/11/07
A FIRMA CIRILLO DOMENICO – DI CIAULA MARIA
- CHIARIMENTI IN MERITO ALLA C.E. N. 57/02 INTESTATA ALLA
SIG.RA SCHIRALLI PASQUA -**

I sottoscritti ing. Delio Cota e arch. Rocco Mele, con studio tecnico in Modugno rispettivamente alla via Catania n. 14/A e su corso V. Emanuele n. 59/A, venivano informati dal loro cliente sig. Ferrante Nicola che l'immobile di sua proprietà, ubicato in Modugno alla via Hermada n. 35, era oggetto in data 20/12 u.s. di un sopralluogo da parte di funzionari incaricati di Codesto U.T.C..

Resi edotti dal sig. Ferrante dell'evolversi del contenzioso con i vicini sigg.ri Cirillo – Di Ciaula, gli scriventi, in qualità di progettisti e direttori dei lavori dell'intervento di cui all'oggetto, vogliono con la presente specificare talune presunte questioni di illegittimità sollevate dalla nota del 26/11/07 dei citati coniugi Cirillo-Di Ciaula.

Trattasi della questione sulla distanza dal confine Cirillo della costruzione Ferrante, realizzata a seguito di C.E. n° 57 del 06/05/02, e oggetto poi di successiva C.E. di variante in sanatoria n° 8 del 13/01/03, e di D.I.A. di variante finale prot. 28355 del 17/06/03, intestate alla allora proprietaria sig.ra Schiralli Pasqua.

Si evidenzia a tal proposito che l'affermazione appare quanto meno contraddittoria, in quanto tale situazione ha costituito il presupposto per l'edificazione sul confine dell'erigendo fabbricato Cirillo; inoltre, gli stessi sono divenuti proprietari del suolo ben dopo il completamento dell'immobile di proprietà Ferrante (vedasi visura allegata), avendo quindi ben cognizione dello stato dei luoghi e, come detto, beneficiando di tale situazione.

In merito al progetto su suolo dell'allora proprietaria Schiralli Pasqua ed ora intestato a Ferrante Nicola, si precisa che la rappresentazione effettuata dai sottoscritti dello stato dei luoghi, che ha consentito l'edificazione sul confine con l'attuale proprietà Cirillo, non appare affatto imprecisa.

I sottoscritti, riportando nei grafici la dicitura "suolo pubblico", si ritiene abbiano correttamente raffigurato ciò che preesisteva, ossia una cabina ENEL interrata, pavimentata,

come un normale marciapiede accessibile a chiunque, come si evince dall'allegata documentazione fotografica.

Questo aspetto era ben evidente anche nella documentazione fotografica allegata alla C.E. n. 57/02; inoltre l'uso pubblico di quell'area consentiva l'applicazione dell'art. 4.19 delle N.T.A., che definisce come ciglio stradale (e come tale non soggetto all'obbligo delle distanze dal confine) "..... il limite della sede che comprende gli spazi transitabili a veicoli e pedoni, i marciapiedi, le arginelle, le banchine ed eventuali parapetti."

Si precisa che il progetto di che trattasi fu approvato anche dall'allora vigente Commissione Edilizia Comunale e che l'ufficio tecnico, a seguito di un esposto (sembra proprio dei coniugi Cirillo), effettuò anche un sopralluogo, a seguito del quale fu emessa ordinanza di sospensione lavori, senza contestare affatto tale eventuale anomalia rappresentativa dello stato dei luoghi. Gli abusi edilizi riscontrati furono poi eliminati e fu successivamente rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 8/03.

La visura catastale allegata dimostra che l'immobile dal 1978 al 2006 era proprietà ENEL, pertanto a evidente destinazione pubblica; pertanto, l'anomalia è certamente nella dismissione della cabina e la vendita a privati dell'area.

Il tentativo di delegittimare il progetto intestato a Schiralli Pasqua appare, quindi, da parte dei Cirillo, un goffo tentativo di ripicca in risposta all'esposto del Ferrante, atteso che, come già evidenziato, gli stessi hanno proposto nel loro progetto l'edificazione sul confine, ben consapevoli del fatto che senza tale presupposto probabilmente non avrebbero potuto edificare granché né, presumibilmente, avrebbero acquisito il suolo ex ENEL.

Le altre questioni sollevate non appaiono possano interessare la competenza degli scriventi; si osserva soltanto che la chiusura del balcone effettuata dal Ferrante con vetrata (cosiddetto dai Cirillo "volume chiuso di piano rialzato") è stata fatta abusivamente dopo la chiusura dei lavori.

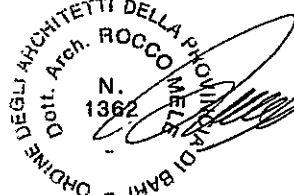
Ritenendo di aver contribuito a chiarire la Ns. posizione, si porgono distinti saluti.

Modugno, 27/12/07

Ing. Delio Cota



Arch. Rocco Mele



Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/12/2007

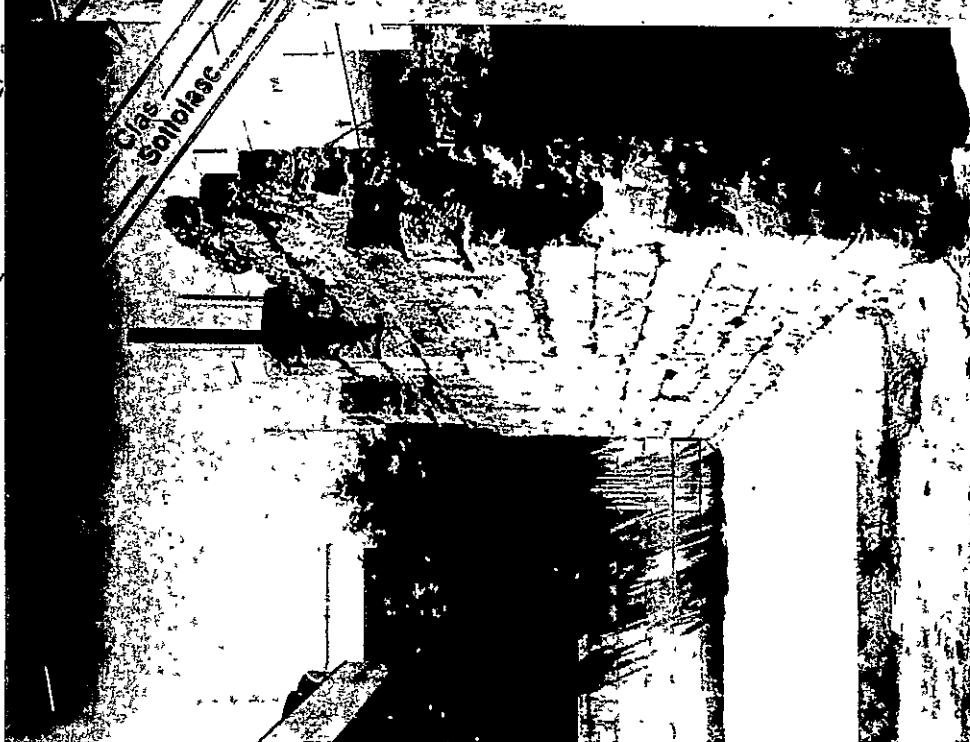
COMUNE DI MODUGNO
Prot. n. 63878
28 DIC, 2007
Cat. _____ Clas. _____
Fase. _____ Sottofasc. _____



COMUNE DI MONTESANO
Prot. n. 6382
28 DIC. 2007
Classe
Sottobasse



CEGLIARO
DOM
1962
PROVINCIA
DELLA
ROCCO
MELE



COMUNE DI
Prot. n. 638
Classe
Sottobasse

ORDINE DI
DI
1962
PROVINCIA
DELLA
ROCCO
MELE



COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Sportello Unico Attività Produttive

Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Protocollo 000 5043
Rif. Prot. 0058424 del 27.11.2007

Modugno, li 24 GEN. 2008

AL DIRIGENTE II SETTORE
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA
ING. GIUSEPPE CAPRIULO

ALL'ISTRUTTORE DIRETTIVO
GEOM. FRANCESCO LOIACONO

AL DIRIGENTE VII SETTORE
SERVIZI TERRITORIALI

E P.C. AL SIGNOR SINDACO
SEDE

Oggetto: Relazione a seguito sopralluogo effettuato presso il fabbricato sito in Modugno alla Via Hermada n. 35 per accertare la realizzazione di presunte opere abusive. Proprietario Sig. Ferrante Nicola.
Verbale di sopralluogo

A seguito segnalazione scritta pervenuta a quest'Ufficio tramite lettera raccomandata in atti prot. 0058424 del 27.11.2007 da parte dei Sigg. Cirillo Domenico e Di Ciarla Maria, per mezzo della quale gli stessi segnalavano alcune irregolarità edilizie relative all'immobile di cui all'oggetto, i sottoscritti Geom. Sergio Maiorano del II Settore congiuntamente al Ten. Biagio Bellino e M.llo Raffaele Alberotanza del VII Settore Comunale, in data 19.12.2007 effettuavano sopralluogo di verifica presso l'immobile in oggetto ed alla presenza della Sig.ra Ferrante Antonella, constatavano quanto segue:

1. Sul balcone a piano rialzato e prospiciente il cortile interno, risultava essere stata installata, sulla muratura esistente, l'intelaiatura in profilati d'alluminio per il probabile successivo montaggio dei vetri. Il completamento di detta opera avrebbe costituito ***aumento del Volume (Titolo I - art. 4.16 delle N.T.A.), aumento della Sc oltre i limiti ammissibili (Titolo I - art. 4.11 delle N.T.A.), violazione della Distanza tra fabbricati e confini (Titolo I - art. 4.17 e 4.18 delle N.T.A.);***

2. Realizzazione di un muretto in c.a. a sbarramento dell'esistente marciapiede lungo la via Hermada in prossimità dell'accesso carrabile al piano seminterrato dello stesso fabbricato;
3. Non realizzazione del "verde condominiale" così come sancito dall'art. 4, Titolo II delle N.T.A. annesse al vigente P.R.G.C. ;
4. la quota di calpestio dell'estradosso del solaio costituente il cortile interno retrostante, è posto a quota +0.70 rispetto alla quota +0.00 di riferimento. Detta opera costituisce **aumento del Volume (Titolo I - art. 4.16 delle N.T.A.), aumento della Sc oltre i limiti ammissibili (Titolo I - art. 4.11 delle N.T.A.), violazione della Distanza tra fabbricati e confini (Titolo I - art. 4.17 e 4.18 delle N.T.A.);**

Dall'esame degli atti in possesso di quest'Ufficio non sono emersi titoli abilitativi che potessero legittimare le opere rilevate, ma si è accertato quanto segue:

- La rappresentazione grafica della proposta progettuale annessa alla C.E. n. 57/02 del 06.05.2002, succ. C.E. in variante n. 8 del 13.01.2003 e DIA in variante prot. 0028355 del 17.06.2003 che hanno portato all'edificazione del fabbricato in questione, riportava come uno dei confini uno spazio scoperto ineditato con la dicitura **"suolo pubblico"**. Detta area risultava non recintata, pavimentata con mattoni del tipo "cento tasselli", avente tutte le caratteristiche di marciapiede. E' emerso però che la proprietà di detta area non era dell'Ente Comunale bensì della Società ENEL poiché completamente interrata vi era collocata una cabina elettrica.

Si ritiene importante evidenziare questo aspetto poiché la normativa urbanistica - edilizia di questo Comune non consente l'edificazione sul confine ineditato che non sia di proprietà comunale.

A tal proposito i tecnici progettisti in data 28.12.2007 col prot. 0063878, trasmettevano una nota con la quale esprimevano le motivazioni che in fase progettuale hanno indotto a tale soluzione (edificazione sul confine).

Alla luce di quanto emerso gli scriventi ritengono opportuno chiedere apposito parere di competenza all'Ufficio Legale Comunale relativamente al fatto se una proprietà ENEL, con le caratteristiche del caso in questione, potesse considerarsi pubblico o meno. A seguito di ciò si potranno adottare i conseguenziali adempimenti.

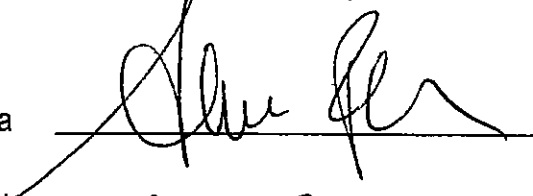
Si demanda alla S.V. la valutazione del caso per l'adozione dei conseguenziali provvedimenti.

Ciò per quanto di competenza.

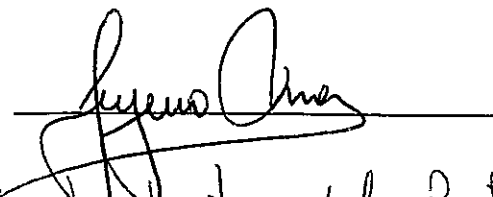
Ten. Biagio Bellino



M.llo Raffaele Alberotanza



Geom. Sergio Maiorano



Si convalida la proposta del R.P. depositata con un
la necessità di acquisire una descrizione sintetica dello stato
in cui versa attualmente il "marchio" di proprietà ENEL
Si convalida con nota n. 101/2008 del 20/1/08



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

II SETTORE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

PRATICA N. 221/2002

Prot. n. 45956/8546/U.T.

CONCESSIONE⁸/2003

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTA l'istanza di C.E. n. 221/2002 – per la variante al progetto per la costruzione di fabbricato residenziale assentito con concessione edilizia n. 57/2002 ubicato in via Hermada 35 - Ditta **SCHIRALLI PASQUA - FERRANTE NICOLA** in atti prot. n. 45956/8546/UT del 17/10/02;

CONSIDERATA la istruttoria tecnica del Responsabile del procedimento conclusa con il parere espresso in data 04/11/02 prot. n. 8940/UT dalla quale si evince che l'intervento non contrasta con il vigente strumento urbanistico e con le varianti per le zone di completamento B/1 – B/2 – B/3 adottate;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nelle seduta del 14/11/02 di seguito riportato: **"Parere favorevole con applicazione delle sanzioni previste dall'art. 13 commi 3 e 4 della L. 47/85"**

VISTO il parere A.U.S.L. prot. n. 1286 del 18/12/02 di seguito riportato: **"Parere favorevole"**;

VISTO il parere espresso dalla C.E.C. nella seduta del 14/11/02 di seguito riportato: **"Parere favorevole con applicazione delle sanzioni previste dall'art. 13 commi 3 e 4 della L. 47/85"**;

VISTO il parere di competenza della A.U.S.L. BA/4 reso in data 18/12/02 prot. n. 1286, di seguito riportato: **"Parere favorevole"**;

VISTO la scheda riepilogativa delle superfici prot. n. 55177 del 13.12.2002 per la determinazione della sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 13 – 3° della legge 28 febbraio 1985 n.47;

VISTO il parere motivato espresso dal Responsabile del Procedimento in data 20/12/02 prot. n. 9838/UT, in calce al quale il sottoscritto Dirigente pro-tempore del II Settore Urbanistica ed Edilizia Privata in data 23.12.2002 ha apposto il proprio visto condividendo il parere dell'istruttore;

VISTO la determinazione prot. n. 206 del 02.01.2003 con cui il sottoscritto Dirigente quantificava l'ammontare della sanzione per l'importo di € 804,19;

RITENUTO che non sussistono elementi ostativi al rilascio della concessione edilizia in oggetto;

VISTO l'attestazione di versamento effettuato con VCY n.0418 del 13.12.2002;

VISTO il vigente P.R.G.;

VISTO le adottate varianti al P.R.G. e le relative norme di salvaguardia;

VISTO la Legge 20 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i.;

VISTO la Legge Regionale 31 maggio 1980 n. 56 e s.m.i.;

VISTO la Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

VISTO la Legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i.;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali: D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

ACCERTATA la regolarità tecnico-amministrativa della pratica in oggetto;

RILASCIA IN SANATORIA

sotto l'osservanza delle norme vigenti e fatti salvi i diritti dei terzi, alla Ditta: **"SCHIRALLI PASQUA e FERRANTE NICOLA"**, Concessione Edilizia per la variante al progetto per la costruzione di fabbricato residenziale assentito con concessione edilizia n. 57/2002 ubicato in via Hermada 35, alle seguenti condizioni:





COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

- 1) Al titolare della concessione, o aventi causa, si fa obbligo di osservare o far osservare le disposizioni vigenti in materia di prevenzione infortuni sui cantieri edilizi ai sensi del Decreto Legislativo 14.08.1996 n.494;
- 2) L'esecuzione delle opere dovrà essere conforme al disposto degli artt. 20 e 21 del R.E. In particolare la comunicazione di "inizio dei lavori", da depositare presso il II Settore Comunale prima dell'effettivo inizio delle opere, dovrà riportare la data di effettivo inizio delle opere, dichiarazioni di accettazione dell'incarico, debitamente firmate, del "Direttore dei Lavori", del "Calcolatore delle opere in c.a." e del "responsabile della Impresa incaricata della esecuzione".
- 3) Con particolare riferimento ai disposti di legge: 05-11-1971, n. 1086 e 28-02-1985, n. 47, dovranno essere allegate dichiarazioni di accettazione dell'incarico da parte di ciascuna delle figure sopra menzionate debitamente firmate;
- 4) Dovrà essere adempiuto, prima dell'inizio delle opere, al disposto della Legge 5.11.1971 n.1086 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) L'impresa esecutrice dovrà consegnare al Responsabile del procedimento, entro 20 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori, copia della bolla inerente l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata, così come prescritto all'art. 15 del D.lgs. 22/1977;
- 6) Non potrà occuparsi il fabbricato prima della richiesta del certificato di abitabilità e/o attestazione di agibilità ai sensi del D.P.R. 22.4.1994 n. 425;
- 7) Qualora per l'attuazione dell'intervento si renda necessaria l'occupazione di suolo pubblico, dovrà essere preventivamente richiesta al Settore competente, specifica autorizzazione.

La presente concessione viene rilasciata nel presupposto che la consistenza della proprietà corrisponda a quanto indicato negli elaborati di progetto allegati.

LA PRESENTE CONCESSIONE E' SOTTOPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DELLE LEGGI:

- 28.1.1997 n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli;
- 28.2.1985 n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni amministrative e penali";
- 23.12.1996, n.662 "Misure della razionalizzazione della finanza pubblica;
- D.Lgs 14.08.1996, n.494 "Attuazioni della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili".

IL MANCATO RISPETTO DI QUANTO PRESCRITTO DETERMINERÀ L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALLE CITATE LEGGI.

Qualora la proprietà stessa dovesse essere frazionata, tale frazionamento potrà avvenire solamente a condizione che risultino esistenti i rapporti regolamentari e ciò anche mediante la stipulazione, se necessario, dei relativi atti di vincolo.

In caso di omissione dell'osservanza delle condizioni suddette resterà a carico del titolare della presente concessione ogni responsabilità anche nei confronti di terzi.

Il termine entro il quale l'opera deve essere resa abitabile o agibile è **09.05.2005**

Modugno, li 13 GEN. 2003

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Francesco Loiacono)

IL DIRIGENTE DI SETTORE
(Arch. Francesco Gianferrini)



RELATA DI NOTIFICA

Copia del presente atto e degli elaborati di progetto... di Concessione Edilizia in Sanatoria
in n. 1..... tavole ho notificato al Sig. Schiralli Pasqua e Tenanti Wicela.....
consegnandola nelle mani di Spafuola Antonella incaricata alla concessione t.p.

Modugno, li

1 GEN 2003

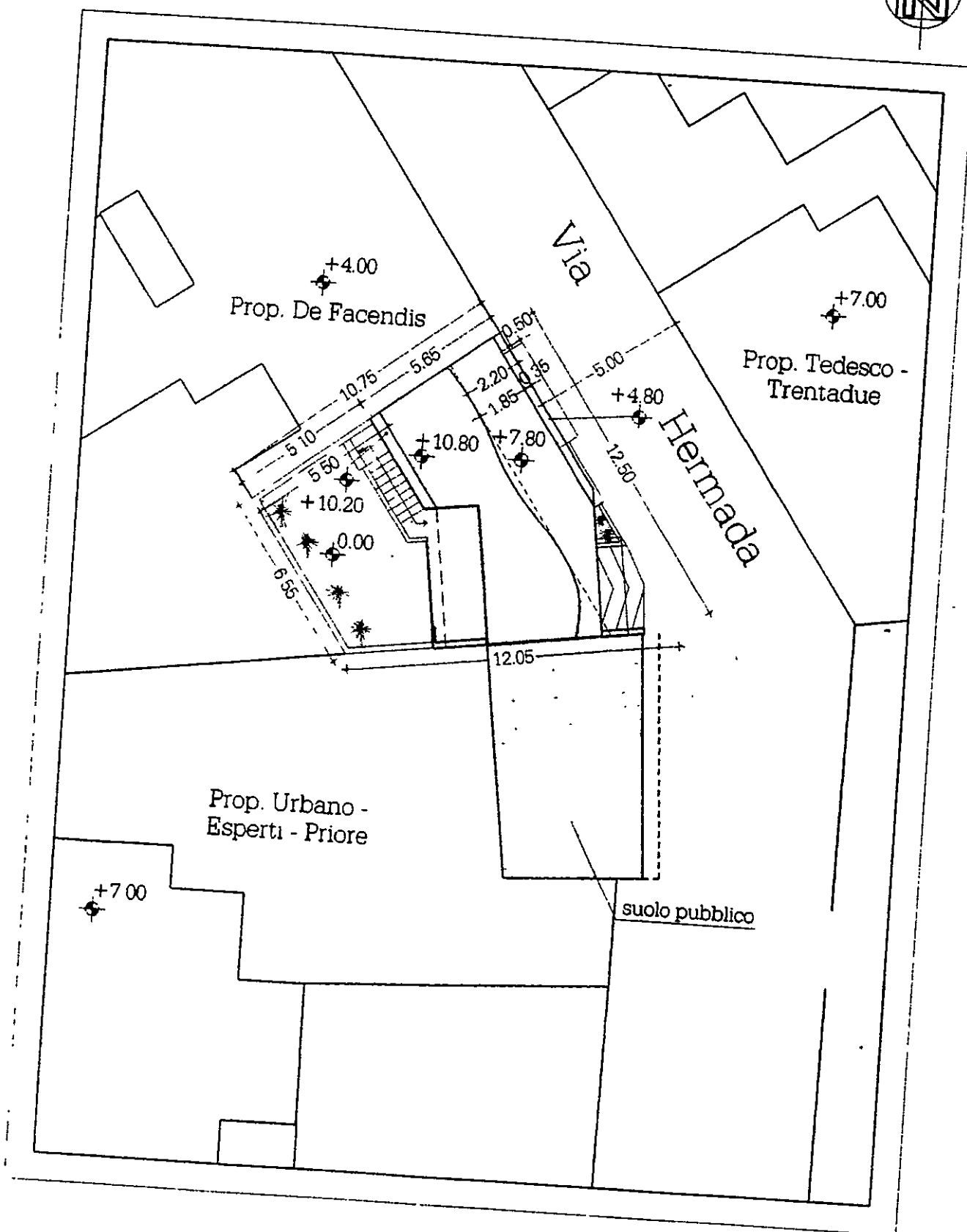
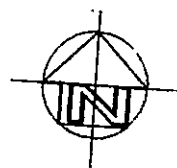
Antonella Spafuola



IL MESSO NOTIFICATORE

Giuseppe Mubaro

Planimetria stato di progetto - 1:200





COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

II SETTORE EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA

Pratica Edilizia n. 197/2005

del 09/11/05

prot. n. 52867

N. 29 /2007

PERMESSO di COSTRUIRE

del 27 FEB 2007

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTA la domanda per il rilascio del permesso di costruire n. 197/2005, in atti prot. n. 52867 del 09/11/05, per "Progetto di ampliamento di fabbricato esistente su lotto in zona B1 per la costruzione di ulteriori n. 7 civili abitazioni alla Via Hermada, angolo via Bruno Buozzi" a nome dei sigg. CIRILLO Domenico e DI CIAULA Maria, in qualità di committenti/proprietari, entrambi domiciliati in Bari alla Via Ravanas n. 8.

VISTA l'autocertificazione allegata alla relazione tecnico illustrativa, in atti prot. n. 52867 del 09/11/05, a firma del progettista Ing. Zaccaro Giovanni e dei proprietari/committenti, attestante la conformità del progetto alle vigenti norme igienico sanitarie in materia di edifici residenziali, redatta ai sensi dell'art. 20 - comma 1 - del Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. n.380/01 e s.m.i.;

VISTA la copia dell'atto di citazione allegato all'istanza redatto del 06/06/79 formulato dai coniugi Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa contro la Società Immobiliare Costruzioni Edili - I.C.E.- trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 11/05/81, e dell'atto di trasferimento della prima sezione civile del Tribunale di Bari del 16/11/82 depositato in Cancelleria il 06/12/82 registrato a Bari il 24/12/82 al n. 13722 mod. 71 in volume 132, con cui si legittima la richiesta dell'intervento da parte degli istanti (condizionata alla trasmissione relativa nota di trascrizione presso Conservatoria Registri Immobiliari di Bari).

VISTI gli elaborati grafici sostitutivi trasmessi con nota in atti prot. n. 21600 del 03/05/06;

VISTA la determina dirigenziale n. 17/03 II Settore del 22/05/03 avente ad oggetto: "Direttive organizzative dell'attività del II Settore";

CONSIDERATO che la locale Commissione edilizia è stata revocata con Delibera di C.C. del 27/03/03, reg. n. 18/2003, a partire dal 01 aprile 2003;

LETTA la relazione istruttoria di inquadramento tecnico-giuridico e proposta motivata redatta del responsabile del procedimento in data 25/05/2006 - prot. n. 150 UT-, letta e condivisa dal responsabile dello sportello unico edilizia in data 08/06/2006, dalla quale è emersa la necessità di far apportare al progetto alcune modifiche di modesta entità di cui all'art. 20 comma 4 del d.P.r. n. 380/01;

VISTO il parere del sottoscritto Dirigente del Settore in data 08/06/2006 posto in calce alla suddetta relazione istruttoria di inquadramento tecnico-giuridico e proposta motivata del R.d.P. che di seguito si riporta: "...omissis..." si condivide la proposta "...omissis...";

VISTA la richiesta di modifiche di modesta entità al progetto di cui all'art. 20 comma 4 del d.P.r. n. 380/01 avanzata da questo ufficio in data 21-06-2006, in atti prot. n. 30897 ;

VISTI gli elaborati grafici sostitutivi trasmessi (tav. 1-2), in atti prot. n. 36835 del 24/07/2006, riportanti le modifiche al progetto richieste dall'ufficio;



VISTE le precisazioni contenute nella nota trasmessa unitamente agli elaborati grafici sostitutivi delle tavv. 1 e 2, in atti prot. n. 36835 del 24/07/2006, in merito alla servitù di passaggio gravante sul cortile interno all'immobile oggetto di intervento, ormai non più esercitata da oltre venti anni per dismissione dei locali tecnologici condominiali, nonché, la dichiarata disponibilità a redigere scrittura privata sottoscritta presso un notaio da tutti i comproprietari relativa l'estinzione della stessa servitù di passaggio ;

LETTA la proposta motivata del R.d.P. , in atti prot. n. 243 UT del 03/08/06, per l'emanazione del provvedimento conclusivo a condizione:...omissis..."che venga acquisita prima del rilascio del titolo abilitativo da parte degli istanti la piena legittimità e disponibilità dell'area attualmente di proprietà dell'ENEL, ed inoltre dovrà essere dimostrata l'avvenuta trascrizione dell'atto di trasferimento degli immobili agli istanti di cui alla sentenza della prima sezione civile del Tribunale di Bari del 16/11/82 depositato in Cancelleria il 06/12/82 registrato a Bari il 24/12/82 al n. 13722 mod. 71 m volume 132, già in atti, nonché tutta la documentazione di rito necessaria...omissis..." , letto e condiviso dal responsabile S.U.E.;

VISTO il parere di condivisione in pari data reso dal sottoscritto Dirigente del Settore incaricato e posto in calce alla suddetta proposta motivata del R.d.p.;

VISTO il provvedimento conclusivo emesso da questo ufficio in data 07/08/2006, in atti prot. n. 39329, per il materiale rilascio del permesso di costruire a condizione:...omissis..."che venga acquisita prima del rilascio del titolo abilitativo da parte degli istanti la piena legittimità e disponibilità dell'area attualmente di proprietà dell'ENEL, ed inoltre dovrà essere dimostrata l'avvenuta trascrizione dell'atto di trasferimento degli immobili agli istanti di cui alla sentenza della prima sezione civile del Tribunale di Bari del 16/11/82 depositato in Cancelleria il 06/12/82 registrato a Bari il 24/12/82 al n. 13722 mod. 71 m volume 132, già in atti, nonché tutta la documentazione di rito necessaria...omissis...;

VISTA la copia conforme all'originale dell'atto di rinuncia al diritto di passaggio redatta presso il Notaio Dott.ssa Annalinda Giuliani di Bari-Carbonara in data 14/09/2006 rep. 3569, racc. 912 registrato a Bari il 22/09/2006 al n. 6778, sottoscritta dagli aventi titolo relativa l'estinzione della servitù di passaggio già gravante sul cortile interno all'immobile oggetto di intervento, trasmessa con nota in atti prot. 3061 del 17/01/2007;

VISTA la copia conforme all'originale dell'atto di permuta di cosa presente con cosa futura sottoscritta dall'ENEL e gli istanti con la quale si la piena legittimità e disponibilità dell'area attualmente occupata dalla cabina di trasformazione dell'ENEL, trasmessa con nota in atti prot. 3061 del 17/01/2007;

VISTA la copia della nota di trascrizione avvenuta il 07/03/1983 presso la Conservatoria di Bari dell'atto di trasferimento degli immobili agli istanti di cui alla sentenza della prima sezione civile del Tribunale di Bari del 16/11/82 depositato in Cancelleria il 06/12/82 registrato a Bari il 24/12/82 al n. 13722 mod. 71 m volume 132, già in atti trasmessa con nota in atti prot. 8676 del 16/02/2007;

VISTA la copia conforme all'originale dell'atto sottoscritto dagli istanti in favore del Comune di Modugno relativo all'**asservimento dell'area che ha espresso la relativa volumetria e contestuale vincolo delle aree a parcheggio di pertinenza del fabbricato**, redatto dal Notaio Dott.ssa Annalinda Giuliani in data 20/12/2006, repertorio n. 3772, raccolta n. 1041, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari 1° il 05/01/2007 al n. 214, ed ivi trascritto il 08/01/2007 ai nn 1186/1511 e n.ri 1187/1512;

VISTE le attestazioni di versamento del contributo di costruzione per l'intervento edilizio in epigrafe di complessivi € 13.349,28 (euro tredicimilatrecentoquarantanove/28), effettuato mediante n. 2 bollettini di c/c postale n. 18318709, intestati alla Tesoreria del Comune di Modugno, VCY 0042 del 16/02/06 e VCY 0930 del 22/01/07 (di cui per O.U.P. € 2.766,60, per O.U.S. € 6.377,10 e per C.C. € 8.125,80);

VISTA la attestazione di versamento di € 387,00, allegata alla istanza, quale diritti di segreteria per la pratica edilizia di che trattasi;

RITENUTO pertanto che non sussistono elementi ostativi al rilascio del titolo abilitativo in oggetto;



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

VISTO il vigente P.R.G.C. ;

VISTA la legge 9 gennaio 1989 n. 13, il D.P.R. 14.06.1989 n.236, il D.P.R. 27.07.1996 n.503 e legge regionale 1 aprile 2003 n. 6, in materia di eliminazione o superamento delle barriere architettoniche ;

VISTA la legge 18 maggio 1990 n. 46 e D.P.R. 06.12.1991 n.447 in materia di sicurezza degli impianti tecnologici;

VISTA la legge 9 gennaio 1991 n. 10 e s.m.i. in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici;

VISTO il D.Lgs. 30.04.1992 n.285 e s.m.i., il D.P.R. 16.12.1992 n.495 e s.m.i., in materia di codice della strada;

VISTO il D.P.C.M. 01.03.1991, la L.26.10.1995 n. 447 e la L.R. 12.02.2002 n.3 in materia di contenimento dell'inquinamento acustico;

VISTA la legge 24 marzo 1989 n. 122;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTO il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

ACCERTATA la regolarità tecnico-amministrativa della pratica in oggetto;

RILASCIA

Ai sigg. CIRILLO Domenico e DI CIAULA Maria, in qualità di committenti/proprietari, entrambi domiciliati in Bari alla Via Ravanas n. 8, il

PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione dell'intervento di: **"completamento edilizio mediante ampliamento di fabbricato esistente su lotto in zona B1 consistente nella costruzione di n. 7 civili abitazioni alla Via Hermada, angolo via Bruno Buozzi" a condizione che la corsa del vano ascensore si fermi a livello del piano terzo ed, altresì che venga trasmesso prima dell'inizio lavori lay-out degli impianti da ubicare nel vano tecnico sul lastrico solare, così come meglio evidenziato nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.**

CONDIZIONI GENERALI

- a) I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati.
- b) Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso.
- c) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 e s.m.i. e al D.Lgs 19 novembre 1994, n. 626 e s.m.i. In particolare, a norma dell'art. 3, comma 8, lettera b-ter, del D. Lgs. 14/08/1996, n. 494, il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa, dovranno rispettare il seguente obbligo di legge:
b-ter) trasmette all'amministrazione concedente prima dell'inizio lavori, oggetto del permesso di costruire o della denuncia inizio attività, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere b) e b-bis). In assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
- d) Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate con le modalità previste dal regolamento amministrativo e disciplinare tecnico approvato con delibera di G.M. n. 48 del 12.03.2002, previo pagamento delle relative tasse di occupazione.
- e) L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno.
- f) Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente, con le modalità previste dal regolamento amministrativo e disciplinare tecnico approvato con delibera di G.M. n. 48 del 12.03.2002.

- g) Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità.
- h) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme di sicurezza.
- i) Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
- j) La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione.
- k) Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi.
- l) Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.
- m) L'esecuzione delle opere dovrà essere conforme al disposto degli artt. 20 e 21 del R.E. In particolare la comunicazione di "inizio dei lavori", da depositare presso il II Settore Comunale prima dell'effettivo inizio delle opere, dovrà riportare:
- la data di effettivo inizio delle opere;
 - dichiarazioni di accettazione dell'incarico, debitamente firmate, del "Direttore dei Lavori", del "Calcolatore delle opere in c.a." e del "responsabile della Impresa incaricata della esecuzione". Con particolare riferimento ai disposti di legge: 05-11-1971, n. 1086 e s.m.i. e art. 29 d. P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dovranno essere allegate dichiarazioni di accettazione dell'incarico da parte di ciascuna delle figure sopra menzionate debitamente firmate.
 - Si precisa che l'inizio dei lavori è subordinato agli adempimenti previsti dall'art. 94 del D.P.R. n. 380/01 e/o quelli previsti dall'art. 62 ex L.R. 27/85 con l'acquisizione di autorizzazione e/o dell'attestazione di avvenuto deposito degli atti presso l'UFFICIO STRUTTURA TECNICA PROVINCIALE DI BARI (ex GENIO CIVILE);
- n) I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal rilascio.
- o) I lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data d'inizio dei lavori.
- p) L'impresa esecutrice dovrà consegnare prima dell'inizio dei lavori al Responsabile del Procedimento, entro 20 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, copia della bolla inerente l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata, così come prescritto all'art. 15 del D.lgs. 22/1977;
- q) Non potrà occuparsi il fabbricato prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;
- r) La presentazione della richiesta del certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., dovrà essere presentato entro 15 gg dalla comunicazione di ultimazione lavori.

IL MANCATO RISPETTO DI QUANTO PRESCRITTO DETERMINERÀ L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI PREVISTE DALLE CITATE LEGGI.

Qualora la proprietà stessa dovesse essere frazionata, tale frazionamento potrà avvenire solamente a condizione che siano esistenti i rapporti regolamentari e ciò anche mediante la stipulazione, se necessario, dei relativi atti di vincolo.

In caso di omissione dell'osservanza delle condizioni suddette resterà a carico del titolare del presente permesso di costruire ogni responsabilità anche nei confronti di terzi.

Al presente Permesso di Costruire sono allegati n. 4 (quattro) elaborati/grafici di progetto.

Il Responsabile S.U.E.
(Geom. Francesco Loiacono)

IL DIRIGENTE II SETTORE (f.f.)
(dott. Ing. Emilio Petraroli)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(geom. Giuseppe Laforzezza)

RELATA DI NOTIFICA

Copia del presente atto e degli elaborati di progetto... DI... **DI TERNI**... in n. **4**... tavole ho notificato al Sig. **CIRILLO DOMENICO E DICHIOLA MARIA** consegnandola nelle mani del sig. **CIRILLO DOMENICO, COMPROPRIETÀ**.

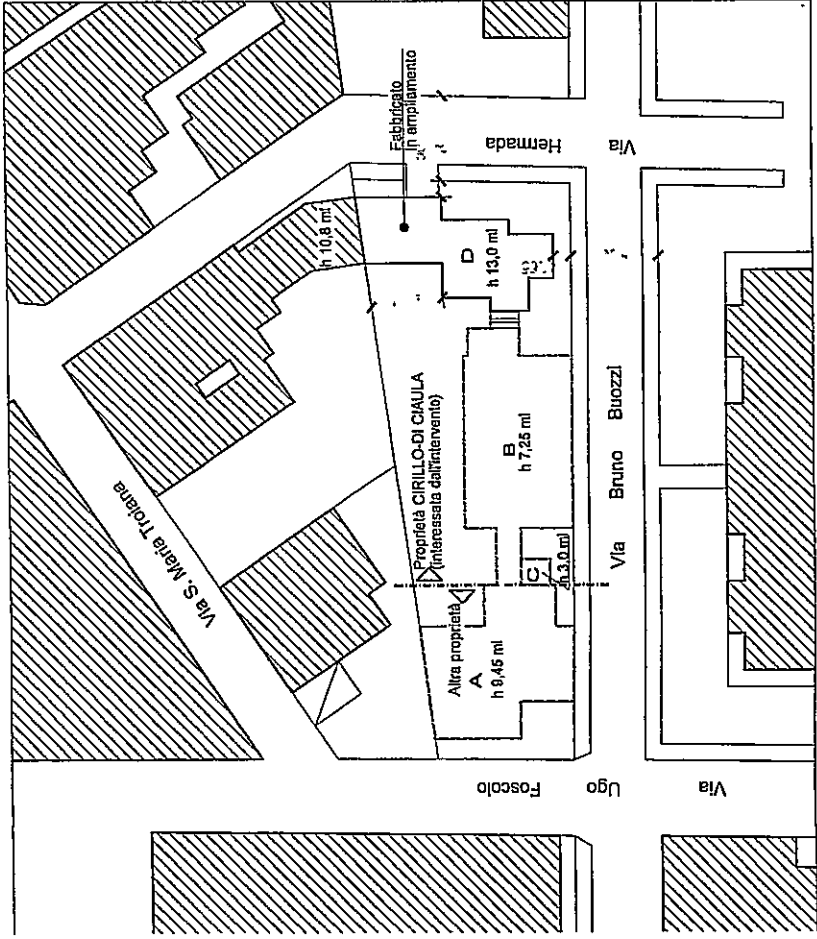
Modugno, li **27 FEB. 2007**

IL RICEVENTE

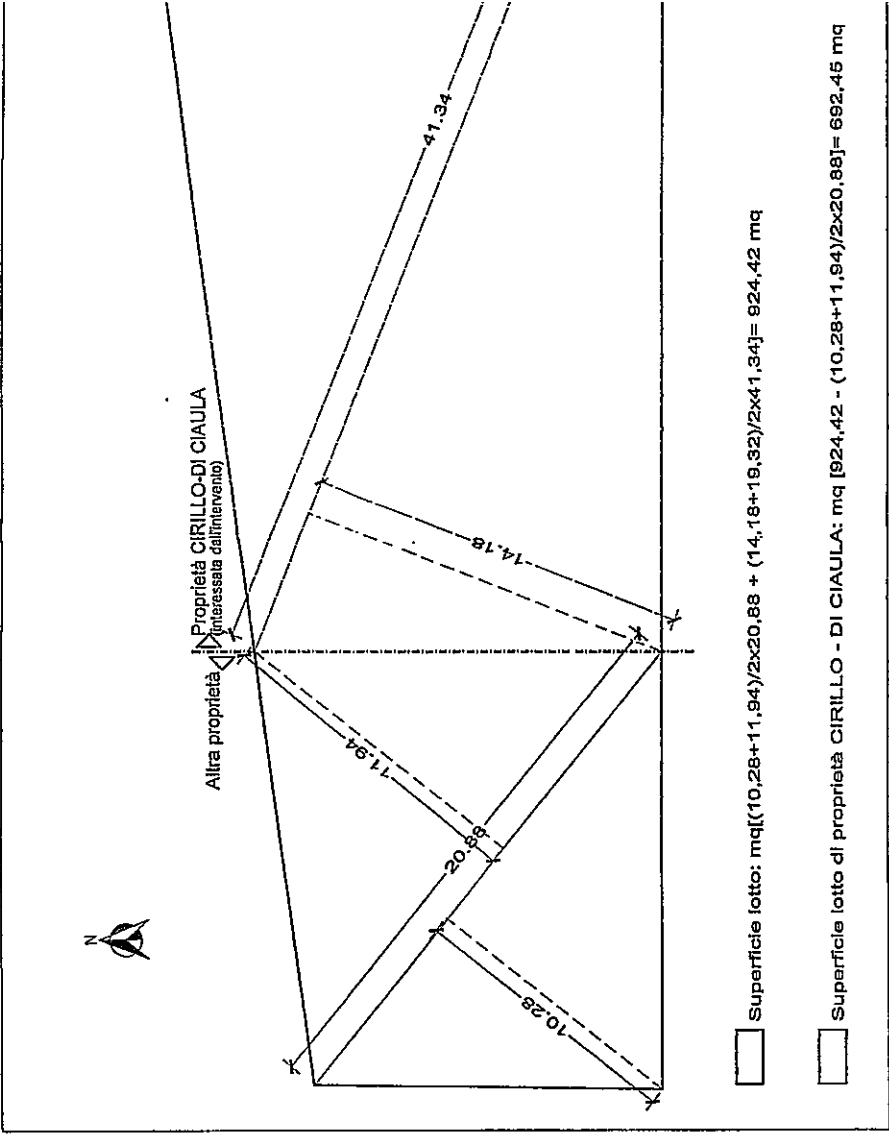
IL MESSO NOTIFICATORE



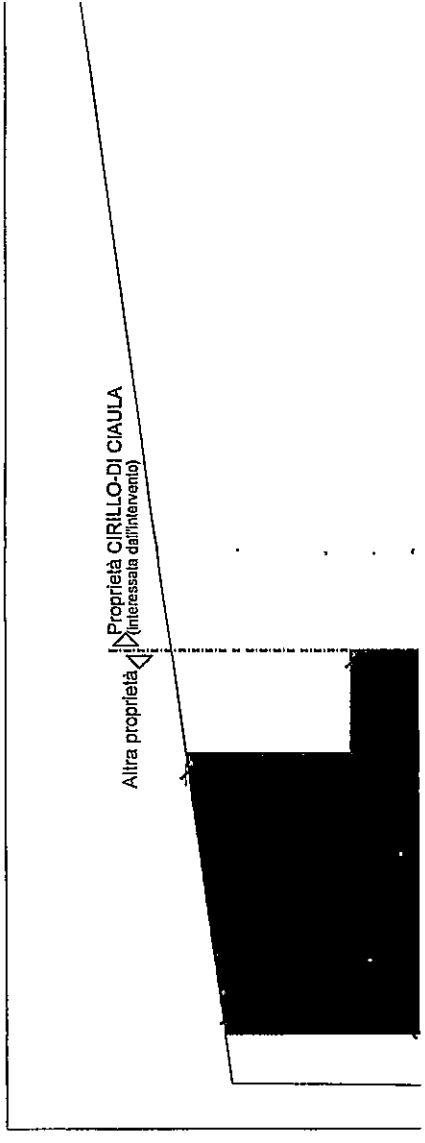
PLANIMETRIA DI ZONA - con indicazione H edifici limitrofi e distanze - (Rapp. 1:500)



PLANIMETRIA CON DIMOSTRAZIONE GRAFICO-ANALITICA



PLANIMETRIA - CON DIMOSTRAZIONE GRAFICO-ANALITICA



Prescrizioni P.R.G.:	Verifiche lotto ORIGINARIO	Verifiche lotto (CIRILLO-DI CIAULA)
- Tipizzaz. di P.R.G.: "Zona di Compl. B.1"		
$R_{max} = 50\%$	$R_c (50\%) = R_{orig} (50\%)$	$R_c (44,80\%)$
$Iff_{max} = 5,0 \text{ mc/mq}$	$Iff_c (=4,52) \leq Iff_{max} (=5,0)$	$Iff_c (=4,88) \leq Iff_{max} (=5,0)$
$H_{max} = 13 \text{ m}$	$H_c (=13,00) \leq H_{max} (=13 \text{ m})$	$H_c (=13,00) \leq H_{max} (=13 \text{ m})$
$d_{min} = 0$ (→ aderenza) $d_{min} = h/2 > 6,5 \text{ ml}$	$d_c (0,00) = d_{min} (=0,00)$	$d_c (0,00) = d_{min} (=0,00)$
$d_{min} = 0,00$ (aderenza) $d_{min} > (h_1+h_2)/2 > h_{max}$	$d_c (=0,00) = d_{min} (=0,00)$	$d_c (=0,00) = d_{min} (=0,00)$



COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Edilizia Urbanistica ed E.R.P.

Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Prot. n. 1157.....

Modugno, li **26 FEB. 2008**

Al Responsabile Ufficio Legale
(Avv. Cristina Carlucci)
Sede

Oggetto: Richiesta parere per richiesta di revoca ordinanza di sospensione lavori prot. n. 63016 del 20/12/2007 emessa nei confronti dei coniugi CIRILLO-DI CIAULA inerente cantiere via Hermada angolo via B. Buozzi.

Con la presente si trasmettono in originale n. 2 note pervenute a questo ufficio rispettivamente prot. n. 1537 del 09/01/2008 (all. 1) e prot. n. 8188 del 11/02/2008 (all. 2) contenenti memorie e controdeduzioni inerenti la richiesta di revoca dell'ordinanza di sospensione lavori emessa da questo ufficio in data 20/12/2007, in atti prot. n. 63016, nei confronti dei coniugi Cirillo Domenico e Di Ciaula Eugenia, nonché una copia della suddetta ordinanza di sospensione lavori (all. 3), al fine dell'acquisizione di un Vs parere legale in merito.

E' opportuno precisare che l'ordinanza di sospensione lavori è scaturita dal verbale di sopralluogo (copia all. 4), in atti prot. n. 59669 del 05/12/2007 redatto da personale dipendente del II e VII Settore del Comune di Modugno, presso il cantiere di cui all'oggetto, a seguito dell'esposto denuncia, in atti prot. n. 56313 del 15/11/2007, dal quale si evince sostanzialmente quanto di seguito riportato:

1. Lungo il confine con l'immobile di proprietà Ferrante risultavano impostati due pilastri in aderenza al confine (a meno del giunto tecnico antisismico) e precisamente uno sull'angolo prospiciente la via Hermada e l'altro sull'angolo opposto prospiciente l'atrio interno.
2. Si precisa che sugli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 si evince che l'immobile di prop. FERRANTE ubicato sul confine laterale nord dell'erigendo fabbricato risulta riportato come interamente edificato sul confine per circa ml. 6.10, mentre in loco si è accertato che il piano terra/rialzato di prop. Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4.30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1.80 al piano terra è delimitata da muro di confine di prop. FERRANTE, a protezione del suo terrazzino a livello, avente altezza superiore a mt. 3.00 (misurata dal lato di prop. CIRILLO-DI CIAULA). Tale muro presenta in sommità una sovrastante struttura in anticorodal priva di chiusura a vetri (dell'altezza di circa mt. 0.40) che vista nell'insieme (presenza di risvolto laterale in muratura e sovrastante struttura in anticorodal priva anch'essa di chiusura a vetri e copertura con pannello in lamiera) a parere degli scriventi può configurare la presenza "ex ante" di un corpo di fabbrica ricavato sul terrazzino di prop. FERRANTE;
3. Si è accertato, inoltre che il piano primo e secondo piano lato proprietà Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4.30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1.80 è costituito da balcone aggettante posto sul confine protetto da muretto alto mt. 2.00 circa per l'impedimento dell'esercizio di veduta diretta. Tale situazione non è stata fedelmente rappresentata negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 intestato ai coniugi CIRILLO-DI CIAULA e farebbe scattare la violazione delle distanze tra fabbricati prescritta dalle vigenti N.T.A.;

Si precisa inoltre che l'art. 4.6.3 delle vigenti N.T.A. allegata alla VARIANTE al P.R.G.C., approvata il 31/03/2005, nella edificazione di suoli liberi o resi liberi prescrive il rispetto del parametro Dc (distanza dai confini) nel seguente modo: "...omissis...h/2 con un minimo di m. 5 ; è ammessa inoltre l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine e la possibilità dell'esercizio del diritto di prevenzione per la costruzione sul confine tra lotti inediticati....omissis...";

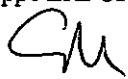
Inoltre lo stesso art. 4.6.3 delle vigenti N.T.A. allegata alla VARIANTE al P.R.G.C. prescrive il rispetto del parametro Df (distanza tra fabbricati) nel seguente modo: "...omissis...semisomma delle altezze con un minimo di m. 10 tra pareti e pareti finestrate....omissis...";

Alla luce delle suddette prescrizioni art. 4.6.3 delle vigenti N.T.A. questo ufficio nel ritenere che solo il piano terra dell'erigendo fabbricato prop. Cirillo-Diciaula poteva essere edificato in aderenza al fabbricato esistente lungo confine con prop. Ferrante per il tratto di ml 6.10 già di fatto edificato, mentre i piani superiori per il tratto di mt. 1,80 (ove sono presenti i balconi con relativi muretti h= 2,20 circa per impedire l'affaccio) lungo il confine con prop. Ferrante dovevano essere tutti arretrati alla distaza h/2 con un minimo di 5 m così come prescritto dalle vigenti N.T.A. ed inoltre che lungo tale tratto dovevano anche esserre rispettata la distanza tra fabbricati di mt. 10,00 ha emesso la ordinanza di sospensione lavori succitata.

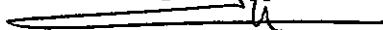
Nello specifico si chiede di approfondire sotto l'aspetto giurisprudenziale quanto rilevato dall'avv. Lopedote nella nota di memoria trasmessa (all. 1) in merito alla possibilità di edificare da parte dei coniugi Cirillo-Di ciaula anche ai livelli superiori in aderenza al tratto di ml. 1,80 ove sono attualmente presenti i balconi del fabbricato di prop Ferrante, infatti l'avv. Lopedote sostiene che tali balconi ad ogni effetto di legge devono intendersi "costruzioni", nonché, li ritiene irrilevanti ai fini della distanza tra fabbricati in quanto dalla lettura dell'art. 4.18 delle vigenti N.T.A. non sono "totalmente aperti" e quindi lungo tale tratto è possibile esercitare l'edificazione in aderenza.

Si avverte che il Vs parere è indispensabile oltre che propedeutico alla chiusura del procedimento amministrativo di che trattasi che deve concludersi entro il 12/03/2008 e che dovrà esserre trasmesso unitamente ai 4 allegati alla presente allo scrivente ufficio entro tale data.

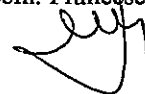
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Giuseppe LAFORTEZZA)



IL DIRIGENTE DEL II SETTORE
(Dott. Ing. Giuseppe CAPRIULO)



IL RESPONSABILE S.U.E.
(Geom. Francesco LOIACONO)



Modugno, 09/01/2008

Lusca (1)

L'ortista 1/b.

COMUNE DI MODUGNO		Preg.mo
2°-3° SETTORE UTC.		Dirigente II Settore
Prot. N. 1558		del Comune di Modugno
- 9 GEN. 2008		R.d.P. Geom. ☐ a fortezza
		UTC - Via Rossini, 49
		SEDE
		70026 MODUGNO
Cat.	Cias.	
Sottofasc.		

Oggetto: Ordinanza sospensione lavori Prot. 0063016 del 20/12/2007

Lavori di ampliamento di fabbricato esistente su lotto in Zona B.1 alle Vie Buozzi ed Hermada, autorizzati con Permesso di Costruire n° 29/2007

Trasmissione Memoria Avv. Lopedote.

Richiedenti: **Coniugi CIRILLO Domenico – DI CIAULA Maria**
Via Ravanas, 8 - BARI

A seguito Ordinanza di Demolizione notificata, i sottoscritti:

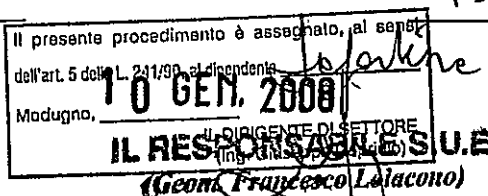
- **CIRILLO Domenico**, nato a Bari il 20/09/1943 (Cod. Fisc.: CRL DNC 43P20 A662R),
- **DI CIAULA Maria**, nata a Modugno il 14/03/1948 (Cod. Fisc. DCL MRA 48C54 F262M),

intestatari del Permesso di Costruire, n°29/2007, trasmettono memoria dell'avv. Lopedote. In tale occasione siamo a chiedere alla Ss.Vv. di "notiziarci" circa la richiesta del 27/11/2007 (prot. 58424), inerente il **Diritto di accesso agli atti per il conseguimento di copia semplice** del progetto assentito del fabbricato di proprietà Ferrante Nicola, e la verifica di legittimità dello stesso fabbricato.

Distinti saluti.

Domenico Cirillo

Maria Ciaula



Allegati n° 1: – Memoria ex art. 10 Legge 7/8/1990, n° 241;

n°1 copia;

1015 U.T. (1)

COMUNE DI MODUGNO
2°-3° SETTORE U.T.C.
Prot. N.1537.....

- 9 GEN. 2008

COMUNE DI MODUGNO II SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO GEOM. GIUSEPPE

Cat. Clas.
LAFORTEZZA
Sottofasc.

MEMORIA EX ART. 10 L. 7 AGOSTO 1990 N. 241

Redatta per i sig.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula – rappresentati e difesi, giusta delega in calce al presente atto, dall'avv. Vito Lopedote – nell'ambito procedimento amministrativo avviato in seguito ad esposto-denuncia prot. n. 56313 del 15 novembre 2007, comunicato con lettera protocollo n. 59671 del 5 dicembre 2007 notificata in data 27 dicembre 2007, nel corso del quale è stata disposta, con ordinanza avente protocollo n. 0063016 del 20 dicembre 2007, la sospensione dei lavori di costruzione presso il cantiere sito in Modugno alla via Hermada angolo via B. Buozzi di proprietà dei sig.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula, intestatari del permesso di costruire n. 29 del 27 febbraio 2007.

* * *

Con l'ordinanza in epigrafe il Comune di Modugno ha disposto la sospensione dei lavori di costruzione dell'edificio sito in Modugno alla via Hermada angolo via B. Buozzi, sull'errato presupposto che i sig.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula, proprietari dell'erigendo fabbricato, avrebbero ottenuto il permesso di costruire n. 29 del 27 febbraio 2007 allegando allo stesso elaborati grafici contenenti una rappresentazione dello stato dei luoghi asseritamente difforme dallo stato di fatto.

Il Dirigente incaricato, infatti, ha così motivato il provvedimento:
«vista la relazione di sopralluogo, in atti prot. 59669 del 5 dicembre 2007 redatta da personale dipendente del II e VII Settore del Comune di Modugno, presso il cantiere di cui all'oggetto, a seguito dell'esposto denuncia, in atti

prot. n. 56313 del 15/11/2007, dal quale si evince sostanzialmente quanto di seguito riportato:

1. Lungo il confine con l'immobile di proprietà Ferrante risultavano impostati due pilastri in aderenza al confine (a meno del giunto tecnico antisismico) e precisamente uno sull'angolo prospiciente via Hermada e l'altro sull'angolo opposto prospiciente l'atrio interno.

2. Si precisa che sugli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 si evince che l'immobile di prop. FERRANTE ubicato sul confine laterale nord dell'erigendo fabbricato risulta riportato come interamente edificato sul confine per circa ml 6.10, mentre in loco si è accertato che il piano terra/rialzato di prop. Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4,30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1,80 al piano terra è delimitata da muro di confine di prop. FERRANTE, a protezione del suo terrazzino a livello, avente altezza superiore a mt 3.00 (misurata dal lato di prop. CIRILLO-DI CIAULA). Tale muro presenta in sommità una sovrastante struttura in anticorodal priva di chiusura a vetri (dell'altezza di circa mt. 0,40) che vista nell'insieme (presenza di risvolto laterale in muratura e sovrastante struttura in anticorodal priva anch'essa di chiusura a vetri e copertura con pannello in lamiera) a parere degli scriventi può configurare la presenza "ex ante" di un corpo di fabbrica ricavato sul terrazzino di prop. FERRANTE;

3. Si è accertato, inoltre che il piano primo e secondo piano lato proprietà Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4,30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1,80 è costituito da balcone aggettante posto sul

confine protetto da muretto alto mt. 2.00 circa per l'impedimento dell'esercizio di veduta diretta. Tale situazione non è stata fedelmente rappresentata negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 intestato ai coniugi CIRILLO-DI CIAULA e farebbe scattare la violazione delle distanze tra fabbricati prescritta dalle vigenti N.T.A.».

Dalla descrizione dello stato dei luoghi operata da codesto Ente, quindi, si deduce che:

- i sig.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula si sono avvalsi del diritto di edificare il suolo di loro proprietà, erigendo la costruzione in aderenza al fabbricato eretto sul confine dal sig. Ferrante;
- gli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n. 29 del 27 febbraio 2007 rilasciato ai sig.ri Cirillo e Di Ciaula contengono una descrizione dello stato dei luoghi dalla quale si evince che il fabbricato del sig. Ferrante è edificato sul confine per la misura di ml 6,10, calcolata dal lato prospiciente via Hermada;
- il fabbricato del sig. Ferrante sarebbe, invece, da considerarsi edificato sul confine con il suolo di proprietà dei sig.ri Cirillo e Di Ciaula solo per ml 4,30 circa (misura calcolata dal lato prospiciente via Hermada), mentre per la restante porzione di ml 1,80 circa, esso non deve essere considerato edificato, in quanto detta porzione sarebbe costituita, al piano terra da un "muro di confine" di altezza superiore a ml 3,00, posto a protezione del terrazzino a livello e, ai piani primo e secondo, da balconi aggettanti sul prospetto interno del fabbricato Ferrante, protetti da un muretto a confine alto ml 2,00 circa.

Il provvedimento di sospensione dei lavori, tuttavia, è fondato su presupposti errati e, dunque, è illegittimo e dovrà essere revocato, per tutti i seguenti motivi.

E' noto che la disciplina delle distanze tra le costruzioni è regolata sia dal codice civile, negli artt. 873 e seguenti, sia dai regolamenti locali, che, nel caso di specie, sono costituiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Modugno. Tanto le norme generali quanto quelle locali consentono al proprietario di un fondo di elevare la propria costruzione in aderenza a quella preesistente costruita dal vicino sul confine (art. 877 cod. civ. e art. 4, Titolo II N.T.A.). Il diritto statuito dall'art. 877 cod. civ. (nella parte che interessa ai fini della presente disamina) consente al proprietario del suolo sul cui confine il vicino abbia in precedenza edificato, la possibilità, se non intende avvalersi della facoltà di chiedere la comunione del muro, di realizzare la propria fabbrica in aderenza allo stesso (Cassazione civile, sez. II, 23 giugno 2006, n. 14658).

Perché in diritto di costruire in aderenza *ex* art. 877 cod. civ. possa essere esercitato, occorre, dunque, che sul confine esista un muro che costituisce parte dell'edificio costruito dal vicino. Il muro *de quo* può essere costituito da una muratura priva di qualsiasi apertura (essere, dunque, *cieco*) oppure su di esso possono essere state aperte dal vicino preveniente **luci o vedute dirette**. Nel primo caso non sorge alcun dubbio sulle modalità concrete in cui trova applicazione l'art. 877 cod. civ., atteso che il vicino prevenuto può costruire in aderenza facendo combaciare perfettamente il lato del proprio fabbricato con il lato del fabbricato eretto sul confine dal preveniente. Nel secondo caso, invece, troveranno applicazione l'art. 904 cod. civ., per l'ipotesi in cui sul muro siano aperte luci o l'art. 907 cod. civ.,

per l'ipotesi in cui sul muro siano aperte vedute o prospetti (luci e vedute o prospetti, delle quali il legislatore dà una definizione all'art. 900 cod. civ.).

Nel caso in cui sul muro costruito sul confine siano aperte luci o vedute dirette è comunque concesso al proprietario prevenuto il diritto di costruire in aderenza, atteso che l'art. 904 cod. civ. consente pacificamente il diritto di chiudere le luci e l'art. 907, terzo comma, cod. civ. statuisce che: *“se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno tre metri sotto la loro soglia”*.

In sintesi, quindi, possiamo affermare che il legislatore, disciplinando l'esercizio del diritto di costruire in aderenza con il contenuto degli artt. 877, 904 e 907 cod. civ., ha previsto tre distinte ipotesi, che esauriscono anche l'intero scenario fattuale possibile:

- 1) **nel muro eretto per primo sul confine non sono aperte né luci né vedute (dirette o oblique).** In tal caso, come si è visto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 877 cod. civ., il proprietario del suolo sul cui confine il vicino abbia in precedenza edificato ha il diritto di realizzare la propria fabbrica in aderenza al muro e per la sua intera estensione;
- 2) **nel muro eretto per primo sul confine sono aperte luci.** In tal caso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 904 cod. civ., il proprietario del suolo sul cui confine il vicino abbia in precedenza edificato ha il diritto di realizzare la propria fabbrica in aderenza al muro e per la sua intera estensione chiudendo le luci (regolari o irregolari che siano) aperte sul muro¹;

¹ La giurisprudenza di legittimità pone la condizione, ovviamente, che la chiusura delle luci non abbia carattere meramente emulativo e che, quindi, essa sia necessaria per la realizzazione di una costruzione stabile e permanente, tale cioè da recare da sola un'utilità al proprietario o a chi ne usi (Cassazione civile, sez. II, 25 giugno 2001, n. 8671)

3) **nel muro eretto per primo sul confine sono aperte vedute (dirette od oblique).** In tale caso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 907, 3° comma, cod. civ. il proprietario del suolo sul cui confine il vicino abbia in precedenza edificato ha il diritto di realizzare la propria fabbrica in aderenza al muro, ma si deve arrestare almeno a tre metri sotto la soglia delle vedute².

Al di là di queste ipotesi non ve ne sono altre possibili sul piano concreto e, dunque, non v'è alcuna disposizione normativa che disciplini altre possibilità.

Quanto alle caratteristiche peculiari del muro posto sul confine, si rileva che non v'è una disposizione normativa – né codicistica né regolamentare – che dia una definizione utile a discernere quali esse debbano essere e, dunque, in quale misura il muro possa essere considerato edificato sul confine e possa essere utilizzato ai fini della costruzione in aderenza. All'uopo, quindi, occorre fare riferimento al concetto di «costruzione» elaborato dalla giurisprudenza della Corte di cassazione, che ha statuito che: *«Ai fini dell'osservanza delle distanze legali nelle costruzioni, prescritte dall'art. 873 c.c. e dalle norme di questo integrative, alla nozione di "costruzione" deve essere ricondotto, avuto riguardo alle finalità della disciplina di regolare i rapporti intersoggettivi di vicinato assicurando in modo equo l'utilizzazione dei fondi limitrofi, qualsiasi manufatto non completamente interrato avente i requisiti della solidità e della immobilizzazione al suolo anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad una preesistente fabbrica»* (si veda, per tutte, Cassazione civile, sez. II, 05 gennaio 2000, n. 45). A completamento di tale

² A meno che non opti per l'esercizio del diritto di cui all'art. 907, I o II comma, cod. civ., scegliendo di distaccare il proprio edificio da quello vicino osservando la distanza di cui alle norme citate ovvero a quelle (se maggiori) contenute nei regolamenti locali.

concetto si può porre, infine, la contrapposizione tra “muro di fabbrica” e “muro di cinta”, essendo quest’ultima definizione espressamente contemplata dal legislatore codicistico nell’art. 878 cod. civ..

Accanto a queste definizioni codicistiche e giurisprudenziali si pongono, infine, le definizioni contenute nelle norme regolamentari (artt. 4.17 e 4.18, Titolo I, N.T.A.), in forza delle quali nel computo delle distanze dai confini e delle distanze tra fabbricati **“sono esclusi i balconi totalmente aperti”**.

Orbene, osservando il lato del fabbricato del sig. Ferrante costruito sul confine con il suolo di proprietà dei sigg.ri Cirillo e Di Ciaula (*id est* quello in aderenza al quale questi ultimi stanno edificando il loro fabbricato e, quindi, l’unico lato che interessa ai nostri fini), emerge con estrema evidenza l’esistenza **di una «costruzione» avente lunghezza di ml 6,10, costituita da un “muro di fabbrica” sul quale sono assenti sia luci sia vedute dirette** (*ex art. 900 cod. civ.*). Ciò che quel muro di fabbrica *contiene* (se cioè esso perimetri vani chiusi o balconi o terrazzini) è questione assolutamente **irrilevante** ai fini della normativa codicistica e regolamentare.

Si desume da ciò che la descrizione eseguita nel provvedimento, in forza della quale è stata dichiarata la presenza, nell’edificio del sig. Ferrante, di un terrazzo a livello posto al piano terra/rialzato e di due balconi posti, rispettivamente, al primo ed al secondo piano, non solo non è di alcun rilievo, ma, *in parte qua*, è assolutamente infondata in fatto. **Ai fini oggetto della fattispecie, infatti, non interessa minimamente verificare se su altri prospetti o lati dell’edificio del sig. Ferrante (diversi da quello interessato dalla costruzione in aderenza) siano presenti terrazzi o balconi, ma solo se sul prospetto o lato che interessa vi siano luci o**

vedute dirette. L'assenza delle une e delle altre emerge *ictu oculi* dalla documentazione fotografica allegata, dallo stato dei luoghi effettivo e, anche, indirettamente dalla descrizione eseguita nel provvedimento³.

Si deve, dunque, affermare che il muro del fabbricato edificato dal sig. Ferrante sul confine con il suolo di proprietà dei sigg.ri Cirillo e Di Ciaula è esteso per ml 6,10 e che, dunque, del tutto artata ed illegittima è la distinzione eseguita nell'ordinanza contestata, tra la parte di quel muro avente una misura di ml 4,30, che costituisce la chiusura dell'ingombro del fabbricato, e la parte di quel muro avente una profondità di ml 1,80 (posto su tutti i piani dell'edificio del sig. Ferrante), che costituirebbe "*muro di confine ... a protezione del terrazzino a livello*" (quello di piano terra/rialzato) ovvero "*muretto ... per l'impedimento dell'esercizio di veduta diretta*" (quello di primo e secondo piano).

Ma v'è di più.

Le descrizioni adoperate nell'ordinanza contestata con riferimento ai muri aventi la misura di ml 1,80 ("*muro di confine*", "*muro di protezione*", "*muretto*") fanno ritenere che codesto Ente abbia voluto ritenere gli stessi "muri di cinta", in contrapposizione al "muro di fabbrica", presente sul

³ Si rileva incidentalmente che qualora l'ipotesi avanzata al n. 2 dell'ordinanza (*la restante porzione lunga circa ml 1,80 al piano terra è delimitata da muro di confine di prop. FERRANTE, a protezione del suo terrazzino a livello, avente altezza superiore a mt 3.00 (misurata dal lato di prop. CIRILLO-DI CIAULA). Tale muro presenta in sommità una sovrastante struttura in anticorodal priva di chiusura a vetri (dell'altezza di circa mt. 0,40) che vista nell'insieme (presenza di risvolto laterale in muratura e sovrastante struttura in anticorodal priva anch'essa di chiusura a vetri e copertura con pannello in lamiera) a parere degli scriventi può configurare la presenza "ex ante" di un corpo di fabbrica ricavato sul terrazzino di prop. FERRANTE*) fosse corretta, la chiusura a vetri di ml 0,40 dovrebbe essere considerata luce e, ai sensi e per gli effetti dell'art. 904 cod. civ., i sigg.ri Cirillo e Di Ciaula possono certamente esercitare il diritto di chiudere la stessa. Ma, soprattutto, emergerebbe un ulteriore artificio contenuto nel provvedimento contestato, atteso che non avrebbe alcun senso eseguire la misurazione in altezza del muro posto al primo piano in modo indipendente dal muro posto al piano terra. In tal caso, quindi, si dovrebbe affermare che il muro di piano terra/primo è complessivamente alto più di ml 5,40 (ml 3,00+0,40+2,00), e su di esso è aperta una luce in corrispondenza del piano terra.

confine, della misura di ml 4,30 (dove anche il riferimento alla loro presunta funzione di protezione del terrazzino e dei balconi).

Anche tale artata distinzione, tuttavia, non coglie nel segno. Per giurisprudenza granitica della Corte di cassazione, infatti: *“i requisiti del muro di cinta ... sono: a) di essere isolato, nel senso che le facce di esso emergano dal suolo e siano distaccate da ogni altra costruzione; b) di essere destinato alla demarcazione della linea di confine e alla separazione e chiusura delle proprietà limitrofe; c) di avere un'altezza non superiore ai tre metri”* (Cassazione civile, sez. II, 07 luglio 2004, n. 12459). All'uopo è sufficiente considerare che, ad esempio, la Corte di cassazione ha ritenuto che *“muro di cinta, non considerabile ai fini del computo delle distanze fra le costruzioni ai sensi dell'art. 878 cod. civ., è solo quello con facce emergenti dal suolo che, essendo destinato alla demarcazione della linea di confine e alla separazione dei fondi, si presenti separato da ogni altra costruzione (cfr., in tal senso, “ex aliis”, Cass. Sez. II civ., sent. n. 2376 del 24.II.1992). **Non è da ritenersi di cinta, pertanto, su muro che ... risulti eretto in sopraelevazione di un fabbricato, in corrispondenza di un solaio-terrazza di copertura di questo, con funzione di quinta di chiusura di un lato di tale terrazza, posto che un simile manufatto non si configura separato dall'edificio, cui inerisce e resta nel medesimo incorporato”**.*

Non può, dunque, sfuggire l'errore commesso nell'ordinanza.

I muri di ml 1,80 ivi descritti, infatti, pur avendo (ma solo per il piano primo e secondo) una altezza inferiore ai ml 3,00, non sono isolati, atteso che le loro “facce” non emergono dal suolo e non sono distaccate dalla fabbrica del sig. Ferrante (essendo, invece, ancorati sia al prospetto interno dell'edificio del medesimo sia ad altro muro, parallelo al prospetto interno,

avente una superficie di m. 0,75); essi, inoltre, non sono destinati alla demarcazione della linea di confine ed alla separazione e chiusura della proprietà, ma svolgono la diversa funzione di impedire l'esercizio della veduta diretta dai vari piani dell'edificio del sig. Ferrante. Manca, dunque, pacificamente in quei muri la funzione principale del "muro di cinta", donde la necessità di considerarli ad ogni effetto di legge «costruzione» e, quindi, "muri di fabbrica", sui quali è possibile e consentito l'esercizio del diritto di costruire in aderenza.

Ma l'erroneità del contenuto dell'avversa ordinanza emerge anche in forza di altre considerazioni.

L'art. 4.18 del Titolo I delle N.T.A. del Comune di Modugno⁴ disciplinando la distanza tra fabbricati statuisce che *"la distanza fra edifici è rappresentata dal minimo distacco di ogni punto delle fronti del fabbricato dalle fronti dei fabbricati prospicienti, esclusi i balconi totalmente aperti, le pensiline e le scale di servizio esterne aperte, misurato sulla perpendicolare al fronte nel caso di superfici piane, o sulla perpendicolare alla tangente nel caso di superfici curve o sulla perpendicolare alla superficie di inviluppo nel caso di superfici mistilinee"*. Se, dunque, la norma regolamentare consente espressamente di non computare nel calcolo delle distanze **i balconi** (solo) **totalmente aperti** (non interessano ai nostri fini le altre ipotesi ivi previste), ne consegue che i balconi che non siano **totalmente** aperti e che, quindi, siano chiusi anche parzialmente su un lato, devono essere computati ai fini delle distanze. Logico corollario di questa pacifica conclusione è che il balcone anche parzialmente chiuso deve essere considerato «costruzione» ad

⁴ Che riprende il contenuto dell'art. 4.17 del Titolo I delle N.T.A., in forza del quale *"la distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi totalmente aperti, le pensiline e le scale aperte"*.

ogni effetto di legge e che, quindi, la muratura posta sul lato chiuso possa essere utilizzata per l'esercizio del diritto di edificare in aderenza *ex art. 877* cod. civ. e art. 4, Titolo II N.T.A..

In forza di tutto quanto sin qui esposto, pertanto, si confida nell'immediata revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori emessa dal Comune di Modugno con provvedimento del 20 dicembre 2007, prot. n. 0063016, nei confronti dei sigg.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula.

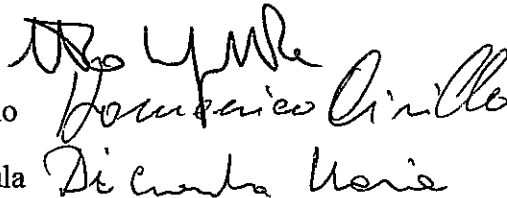
Con riserva di produzione di memorie e chiarimenti ulteriori.

Bari, 7 gennaio 2008

Avv. Vito Lopedote

Sig. Domenico Cirillo

Sig.ra Maria Di Ciaula



MANDATO

Avv. Vito Lopedote, La si delega alla rappresentanza e difesa nel procedimento amministrativo avviato dal Comune di Modugno, giusta comunicazione del 5 dicembre 2007, prot. n. 59671, notificata il 27 dicembre 2007. All'uopo Le conferiamo ogni facoltà di legge.

Sig. Domenico Cirillo

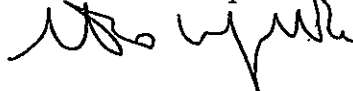
Sig.ra Maria Di Ciaula



Sono autentiche



Avv. Vito Lopedote



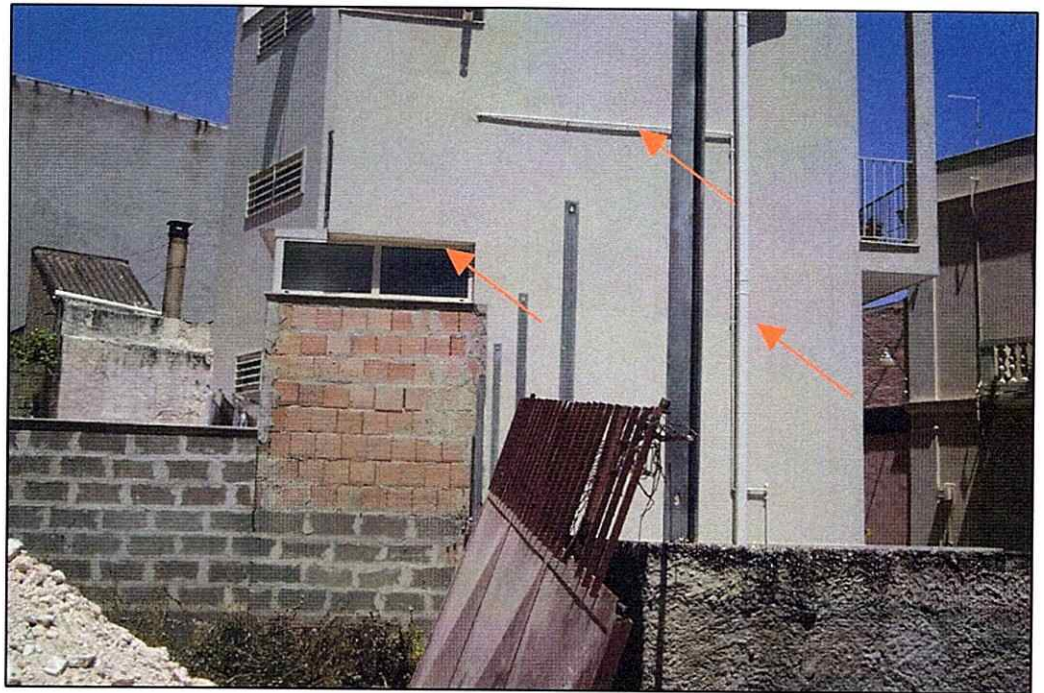


FOTO 1



FOTO 2

FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

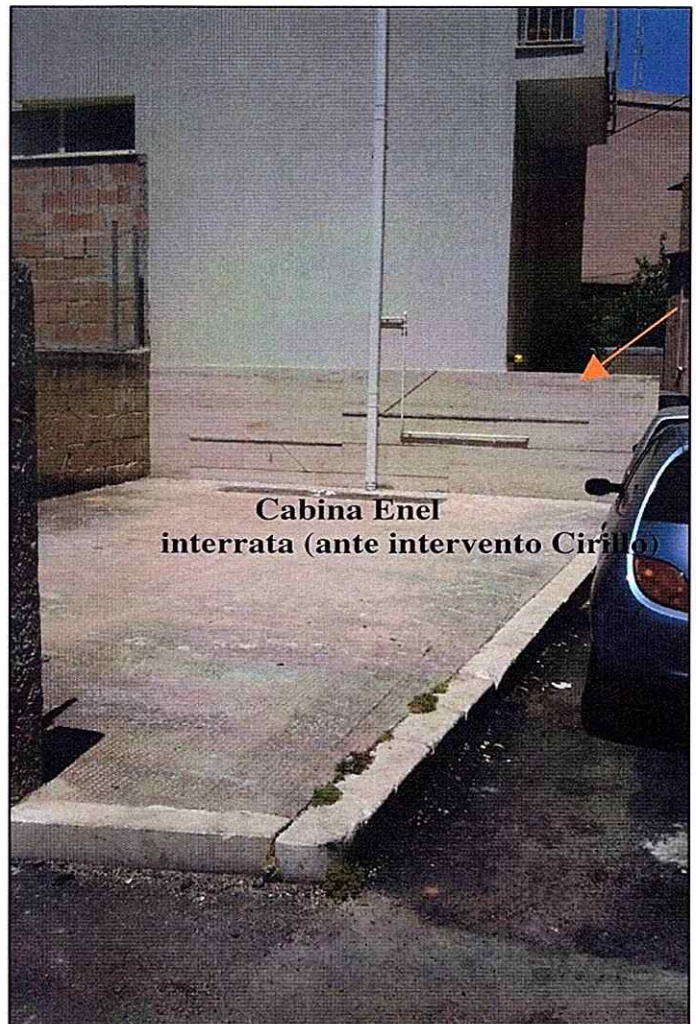
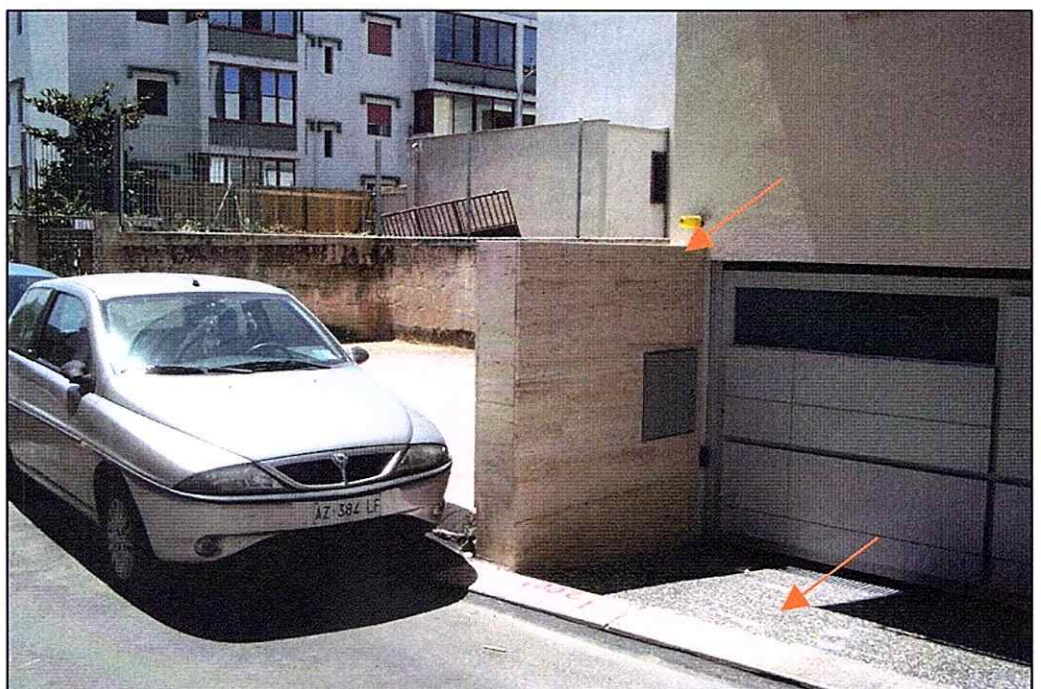


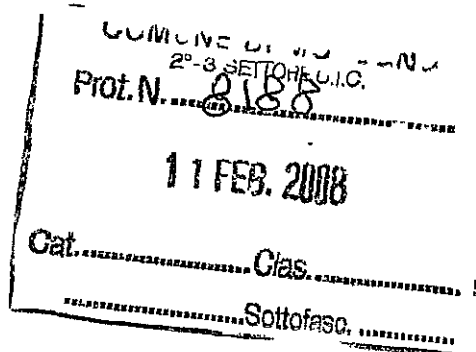
FOTO 6



Modugno U.F. (2) Ausura

Modugno, 11/02/2008

Preg.mo
**Dirigente II Settore
del Comune di Modugno**
UTC – Via Rossini, 49
SEDE
70026 MODUGNO



Preg.mo
**Responsabile del Procedimento
Verifica Progetto Ferrante,
Geom. Sergio MAIORANO**
SEDE
70026 MODUGNO

→ Preg.mo
**Responsabile del Procedimento
Sospensione Cirillo
Geom. Giuseppe LAFORTEZZA**
SEDE
70026 MODUGNO

Oggetto: Ordinanza sospensione lavori Prot. 0063016 del 20/12/2007

Lavori di ampliamento di fabbricato esistente su lotto in Zona B.1 alle Vie Buozzi ed Hermada, autorizzati con Permesso di Costruire n° 29/2007

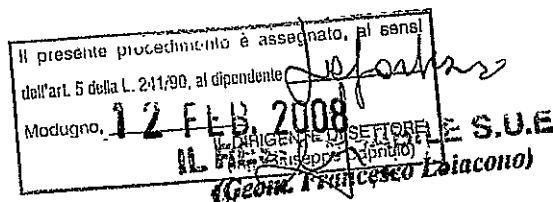
- Richiesta deduzioni memoria Avv. Lopedote;
- Legittimità Fabbricato di proprietà Ferrante Nicola.

Richiedenti: Coniugi CIRILLO Domenico – DI CIAULA Maria
Via Ravanas, 8 - BARI

Preg.mi Dirigenti e Responsabili in indirizzo, i sottoscritti:

- **CIRILLO Domenico**, nato a Bari il 20/09/1943 (Cod. Fisc.: CRL DNC 43P20 A662R),
- **DI CIAULA Maria**, nata a Modugno il 14/03/1948 (Cod. Fisc. DCL MRA 48C54 F262M),
- **Ing. Giovanni ZACCARO**, nato a Modugno il 17/10/1963 (Cod. Fisc. ZCC GNN 63R17 F262E);

in qualità rispettivamente di committenti e progettista delle opere oggetto di sospensione lavori, preso atto che sono trascorsi i 45 indicati nella ordinanza in oggetto, chiedono di essere informati sullo stato delle istruttorie.



Infatti ad oggi alcun riscontro si è avuto in merito alle verifiche riguardanti sia il costruendo fabbricato di proprietà degli scriventi Cirillo – Di Ciaula, che sulla legittimità dell'edificato a confine di proprietà Ferrante.

Con riferimento a quest'ultimo, mentre siamo ancora una volta a chiederne copia ai sensi della L. 241/90 e D.P.R. 184/06, si è riscontrato nei giorni scorsi, dalla semplice visione degli elaborati di progetto Ferrante, che la cabina Enel (attualmente di proprietà dei Committenti) posta a confine con l'erigendo fabbricato Ferrante, è stata indicata in progetto, come "spazio di uso pubblico".

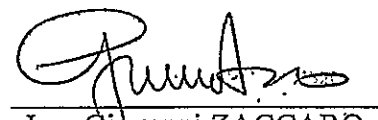
Ci si permette di far notare che alcun dubbio possa e debba sorgere sul fatto che tale spazio, era ed è, a tutti gli effetti spazio privato, infatti come già detto, vi trovava ubicazione il locale interrato di trasformazione di proprietà ENEL, regolarmente censito in Catasto al Fg. 25 Ptc. 1261 (vedasi stralcio catastale allegato sub. A) e "tanto privato" che nel Dicembre 2006, è stato regolarmente ceduto in permuta ai committenti con atto per notaio Federico Lojodice (di cui si allega copia sub. B), quindi trattasi di "confine ineditato privato".

Con riferimento alla sospensione lavori riguardanti la proprietà Cirillo-Di Ciaula, inutile precisare che nell'evidenza dell'edificato al piano rialzato di proprietà Ferrante, la rappresentazione fedele dei piani superiori non è stata fatta nel dettaglio, dallo scrivente progettista, sia per materiale impossibilità di accedervi e ancora più perchè del tutto "ultronea" rispetto ad un diritto all'aderenza già acquisito dall'edificato di piano rialzato, come approfondito preventivamente e confermato dai legali della committente (vedasi ultima memoria da questi prodotta).

Tanto si doveva ad evitare ulteriore dilungarsi dei tempi, attesi i notevoli disagi e danni economici alla Committente che l'intera vicenda sta producendo.


Domenico CIRILLO


Maria DI CIAULA

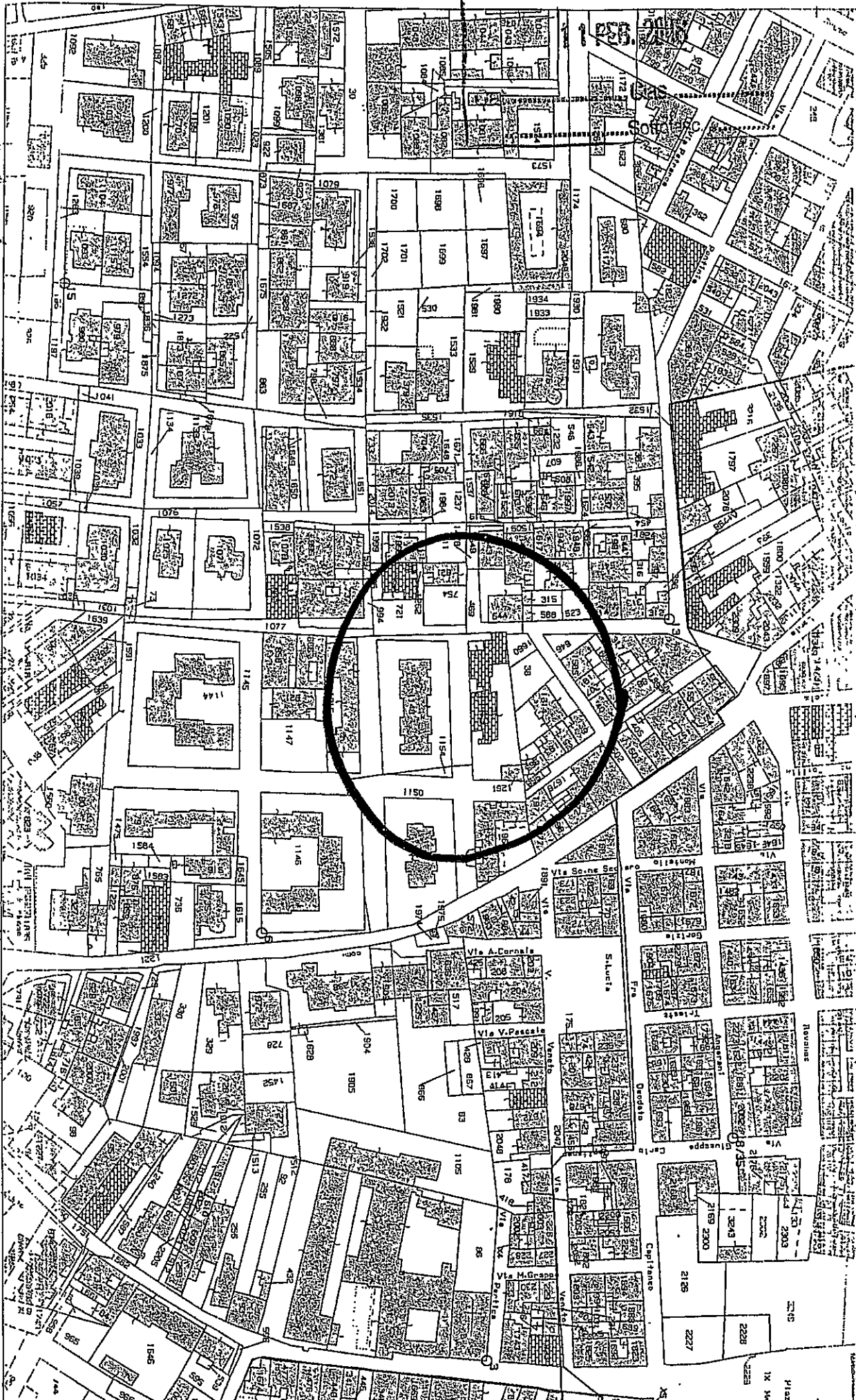

Ing. Giovanni ZACCARO

Allegati n° 3: A. Stralcio Catastale Locale Enel;
B. Atto di Compravendita Locale Enel

n°1 copia;
n°1 copia;

N=6800

2°-3 SETTORE I.C.
Prot. N. 283



Comune: MODUGNO
Foglio: 25
R. residente: MANG

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Prct. n. 283

11 FEB. 2008

Repertorio n. 31785

Raccolta n. 10475 17 GEN. 2007

PERMUTA DI COSA PRESENTE CON COSA FUTURA

RE P U B B L I C A I T A L I A N A

Il giorno venticinque dicembre, davanti a me, in Bari, brianiani n.16, nel mio studio

Dinanzi a me Federico Lojodice, notaio in Bari iscritto al collegio notarile del distretto di Bari

sono comparsi:

Nisci Roberto, nato a Napoli il 13 dicembre 1963, domiciliato ove appresso per la carica, il quale interviene al presente atto in nome, conto e rappresentanza della:

- ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma, via Ombrone n. 2, capitale sociale di euro 2.600.000.000,00, interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale n. 05779711000, R.E.A. 922436, munito degli occorrenti poteri in forza di procura autenticata nelle firme dal notaio Atlante di Roma in data 18 marzo 2004, registrata a Roma il 25 marzo 2004 n. 2225 serie 2, che in copia conforme rilasciata dallo stesso notaio Atlante trovasi allegata sotto la lettera "A" al mio atto in data 16 dicembre 2005, registrato a Bari il 27 detti al n.1808/1V

- Cirillo Domenico, nato a Bari il giorno 20 settembre 1943, ed ivi domiciliato via P.Ravanas n. 8, ncf. dichiarato CRL DNC 43P20 A662R, e

- Di Ciaula Maria Alfonsa (o solo Maria), nata a Modugno il giorno 14 marzo 1948, domiciliata a Bari via P.Ravanas n. 8, ncf. dichiarato DCL MLF 48C54 F262N, coniugi in regime di comunione legale dei beni

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

p r e m e s s o

- che con atto autenticato nelle firme dal notaio Vito Padolecchia di Mola di Bari in data 6 settembre 1978, registrato a Bari il 19 detti al n.12880 e trascritto a Bari il 21 settembre 1978 al n. 24399/22661, la "ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA ENEL", successivamente "ENEL S.P.A." (giusta decreto legge n. 333 in data 11 luglio 1992, convertito in legge 8 agosto 1992 n. 359, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 190 del 13 agosto 1992), ed infine "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' per azioni", giusta atto per notaio Matilde Atlante di Roma in data 1° ottobre 1999, registrato a Roma il 6 detti, e successivo atto di integrazione e rettifica per il medesimo notaio Matilde Atlante di Roma in data 16 dicembre 2002, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 3 gennaio 2003 al n. 3 - Serie 2^V), acquistò un locale interrato sito in Modugno via Hermada da adibirsi a cabina di trasformazione della energia elettrica;

- che i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa intendono edificare su tale suolo un edificio;

- che ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI dichiara di es-

All. "B"

sere un soggetto IVA con pro-rata di detraibilità non inferiore al venticinque per cento.

Tanto premesso

e da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, la società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" ed i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa,

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, come rappresentata, cede a titolo di permuta, a Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa che accettano ed acquistano a tale titolo, la piena proprietà del seguente immobile che le parti così descrivono:

- locale interrato sito in Modugno via Hermada adibito a cabina di trasformazione della energia elettrica, confinante con detta via e con la particella 1152 del foglio 25 da due lati; in catasto del Comune di Modugno: foglio 25, mappale 1261, via Buoizzi, p. S1, z.c. 1, cat. D/1, R. euro 160,00

Quanto sopra viene trasferito a titolo di permuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione agli impianti, con tutti i relativi diritti inerenti, azioni e ragioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù, comunioni, comproprietà ed accessori tutti, nulla escluso od eccettuato, così come è stato posseduto finora dalla società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI", cui pervenne giusta quanto richiamato in premessa.

Tutti gli effetti giuridici ed economici del presente atto, decorrono da oggi, per tutte le conseguente utili ed onerose; mentre per patto espresso tra le parti contraenti, la cabina ENEL rimarrà nell'attuale locale gratuitamente sino all'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato da parte dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa; per dar corso ai lavori i permutanti Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa faranno richiesta all'ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI di provvedere a tutte le opere necessarie a liberare il locale, compresi gli adeguamenti alla rete esistente; gli oneri di tali interventi saranno posti a carico dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa.

Dichiarano le parti che l'immobile suddetto ha il valore di euro 48.500,00 (quarantottomilacinquecento virgola zero zero) e che la cessione è soggetta ad IVA

Art. 2 - In corrispettivo del cespite acquistato a titolo di permuta i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, a loro volta, cedono, al medesimo titolo di permuta, a ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, che come rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile che le parti così descrivono:

- porzione del fabbricato che i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa andranno a costruire su parte del suolo derivante dalla demolizione del cespite innanzi descritto e pervenuto agli stessi con il presente atto; (fol. 25, parti-

cella 1261), e precisamente locale da adibire alla trasformazione dell'energia elettrica, che sarà ubicato a piano terra a confine con la via Hermada da cui avrà accesso esclusivo, come evidenziato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", perchè ne faccia parte integrante e sostanziale. Detta planimetria riproduce esattamente il futuro cespite ceduto in permuta da parte dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, con le misure precise e lo stato dei luoghi;

Detto futuro locale si intende trasferito a titolo di permuta con tutti i relativi diritti inerenti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze, servitù, comunioni, comproprietà ed accessori tutti, nulla escluso od eccettuato, e sarà consegnato finito e rifinito a regolata d'arte entro il termine, essenziale per la società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" di otto mesi dal ritiro del permesso di costruire il fabbricato di che trattasi, ovvero dalla data di rilascio dei locali da parte dell'ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a., se successiva alla data di ritiro del permesso di costruire;

resta fermo l'obbligo dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa di ottenere il certificato di agibilità del detto locale entro il termine massimo di ventiquattro mesi dal rilascio del permesso di costruire;

- in relazione all'uso cui sarà destinato (cabina di trasformazione per l'energia elettrica) il locale futuro ceduto a titolo di permuta, sono compresi nel trasferimento (ora per allora), tutte le servitù attive e passive, ivi comprese, tutte le eventuali e necessarie servitù di accesso e di passaggio, nonchè tutte quelle eventualmente ritenute necessarie per la posa, anche sotterranea, di cavi elettrici;

- inoltre tenuto conto della particolare ubicazione e destinazione del locale la società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" non parteciperà in alcun modo al pagamento dei contributi di manutenzione e conservazione ordinari e straordinari dello stabile, fatta eccezione per quelli di cui all'articolo 1125 del codice civile, come si conviene espressamente;

- i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, si impegnano ad introdurre in tutti i futuri atti di vendita e/o cessioni a terzi, a qualunque titolo, delle singole unità immobiliari componenti l'erigendo fabbricato, la clausola di "riserva" della proprietà del bene da destinare a cabina elettrica per evitare che detto bene, possa essere in ogni modo considerato, in base all'art. 1117 C.C., parte comune dell'edificio;

- inoltre detta unità sarà consegnata libera da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ad eccezione degli atti d'obbligo e di vincolo nei confronti del Comune di Modugno, necessari per il rilascio del permesso di costruire.

Le spese e gli oneri necessari per tutti gli allacciamenti,

nonchè le spese di accatastamento, delle tabelle Millesimali e del Regolamento di condominio, saranno a carico dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, che accettano.

Tutti gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi, per tutte le conseguenze utili ed onerose, precisandosi che la proprietà del locale trasferito sorgerà direttamente in capo alla società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" appena detto locale verrà costruito.

Allorchè il futuro locale oggetto di permuta con il presente atto sarà stato, a cura e spese dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, regolarmente accatastato e censito nel N.C.E.U. di Modugno direttamente in capo alla società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI", come categoria D1, con tasso di fruttuosità non superiore al 2 (due) per cento, le parti si obbligano a stipulare un atto ai fini dell'individuazione catastale, sempre però a spese dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa.

Dichiarano le parti che detto futuro locale, ha un valore di euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero)

Art. 3 - Poichè i beni permutati non hanno un ugual valore economico, la società "ENEL DISTRIBUZIONE - società per azioni", a mezzo del qui costituito procuratore speciale, dichiara di avere riscosso, con le modalità di cui infra, prima e fuori di questo atto euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento virgola zero zero) oltre I.V.A. a titolo di conguaglio, dai signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa ai quali rilascia quietanza di saldo.

Art. 4 - Le parti contraenti rinunziano all'ipoteca legale espressamente esonerando il competente Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, ai fini dell'art.35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006 n. 223

* dichiarano le parti:

- che il conguaglio corrisposto, comprensivo di IVA, è stato pagato a mezzo di assegno circolare n.7076040358516-10 di euro 34.200,00 emesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena filiale di Bari;

* inoltre, dichiarano le parti, ciascuna per quanto di propria spettanza:

- che non si sono avvalse di un mediatore

Art. 5 - Dichiara la parte permutante, ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, ai fini del D.P.R. 380/2001 e della l. 47/85, e loro successive modifiche ed integrazioni:

- che le opere in oggetto sono state realizzate in forza di licenza edilizia n.65 del 29 settembre 1976;

- che le stesse non richiedono sanatoria ai fini dell'art.31

della l.47/85, né sono sottoposte a provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della stessa legge e non hanno subito modifiche necessitanti preve concessioni o licenze

Art. 6 - Dichiarano le parti di aver rinunciato per la reciproca fiducia ad eseguire o far eseguire preventive visure ipotecarie, catastali o amministrative, comunque garantiscono reciprocamente la piena proprietà e disponibilità di quanto oggetto del presente atto, che viene trasferito libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli ed oneri anche di natura fiscale, nonché da aventi diritto a prelazione.

Art. 7 - Le parti permutanti si dichiarano edotte dell'obbligo di comunicazione della presente cessione alle autorità di P.S.

Art. 8 - Il presente atto viene sottoposto alla condizione risolutiva del mancato rilascio, entro tre anni da oggi, del permesso di costruire relativo al fabbricato in oggetto.

Art. 9 - Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Io notaio

dell'atto ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia, e completato da me notaio su fogli due per pagine cinque

F.to: Roberto Nisci - Domenico Cirillo - Di Ciaula Maria Alfonsa - Federico Lojodice notaio

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.



COMUNE DI MODUGNO

provincia di Bari

II SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Prot. n. 0062016

Modugno, li ... 20 DIC. 2007

ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI

OGGETTO: Accertamento incongruenze tra lo stato dei luoghi di fatto e quello rappresentato negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/07 effettuate presso cantiere sito alla via Hermada angolo via B. Buoizzi di proprietà dei coniugi CIRILLO Domenico e DI CIAULA Maria intestatari del permesso di costruire n. 29 del 27/02/2007

IL DIRIGENTE II SETTORE INCARICATO

VISTA la relazione di sopralluogo, in atti prot. n. 59669 del 05/12/2007 redatta da personale dipendente del II e VII Settore del Comune di Modugno, presso il cantiere di cui all'oggetto, a seguito dell'esposto denuncia, in atti prot. n. 56313 del 15/11/2007, dal quale si evince sostanzialmente quanto di seguito riportato:

1. Lungo il confine con l'immobile di proprietà Ferrante risultavano impostati due pilastri in aderenza al confine (a meno del giunto tecnico antisismico) e precisamente uno sull'angolo prospiciente la via Hermada e l'altro sull'angolo opposto prospiciente l'atrio interno.
2. Si precisa che sugli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 si evince che l'immobile di prop. FERRANTE ubicato sul confine laterale nord dell'erigendo fabbricato risulta riportato come interamente edificato sul confine per circa ml. 6,10, mentre in loco si è accertato che il piano terra/rialzato di prop. Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4,30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1,80 al piano terra è delimitata da muro di confine di prop. FERRANTE, a protezione del suo terrazzino a livello, avente altezza superiore a mt. 3,00 (misurata dal lato di prop. CIRILLO-DI CIAULA). Tale muro presenta in sommità una sovrastante struttura in anticorodal priva di chiusura a vetri (dell'altezza di circa mt. 0,40) che vista nell'insieme (presenza di risvolto laterale in muratura e sovrastante struttura in anticorodal priva anch'essa di chiusura a vetri e copertura con pannello in lamiera) a parere degli scriventi può configurare la presenza "ex ante" di un corpo di fabbrica ricavato sul terrazzino di prop. FERRANTE;
3. Si è accertato, inoltre che il piano primo e secondo piano lato proprietà Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4,30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1,80 è costituito da balcone aggettante posto sul confine protetto da muretto alto mt. 2,00 circa per l'impedimento dell'esercizio di veduta diretta. Tale situazione non è stata fedelmente rappresentata negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 intestato ai coniugi CIRILLO-DI CIAULA e farebbe scattare la violazione delle distanze tra fabbricati prescritta dalle vigenti N.T.A.;

RITENUTO che il prosieguo delle opere di costruzione dell'erigendo fabbricato assentito con P.d.C. n. 29/2007 pregiudicherebbe la violazione delle distanze tra fabbricati prescritta dalle vigenti N.T.A.

secondo quanto accertato in loco pertanto in contrasto con il Titolo II – Capo I artt. 5 e 6 del vigente R.E.C. e del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;

VISTO il parere di condivisione all'emanazione dell'ordinanza di sospensione lavori espresso dal responsabile S.U.E. in calce al verbale suddetto in data 03.12.2007;

VISTO il parere di condivisione all'emanazione dell'ordinanza di sospensione lavori espresso dal sottoscritto Dirigente di settore in calce al verbale suddetto in data 04.12.2007;

CONSIDERATO che la locale Commissione edilizia è stata revocata, giusta Delibera di C.C. del 27/03/03, reg. n. 18/2003, a partire dal 01 aprile 2003;

RITENUTO necessario, in applicazione dell'art. 27, 1°, 2° e 3° comma del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., disporre l'immediata sospensione dei lavori per meglio ponderare ed emettere, entro 45 giorni dalla data della presente ordinanza, i provvedimenti definitivi dello stesso D.P.R. n. 380/01;

VISTO lo strumento urbanistico vigente in questo Comune;

VISTA la legge 31 maggio 1980 n. 56;

VISTO il D.P.R. 06 febbraio 2001, n.380 e s.m.i. (Testo Unico in materia Edilizia);

VISTO l'art. 107, comma 3°, del T.U.E.L. D. Lgs 18 agosto 2000 n.267;

ORDINA

- a) Al sig. CIRILLO Domenico, nato a Bari il 20/09/1943 ed ivi residente alla Via Pietro Ravanas n. 8, in qualità di comproprietario/committente cantiere sito in Modugno alla Via Hermada angolo via B. Buoizzi;
- b) Alla sig.ra DI CIAULA Maria, nata a Modugno il 14/03/1948 e residente in Bari alla Via Pietro Ravanas n. 8, in qualità di comproprietaria/committente cantiere sito in Modugno alla Via Hermada angolo via B. Buoizzi;
- c) All'ing. ZACCARO Giovanni, nato a Modugno il 17/10/1963 ed ivi residente alla via X Marzo n. 126, in qualità di progettista e direttore dei lavori;
- d) Al sig. CIRROTTOLA Michele, nato a Altamura il 23/10/1966, in qualità di titolare della ditta "CIR Costruzioni", ditta assuntrice dei lavori con sede in Altamura alla Via Neghelli n. 25;

di **SOSPENDERE IMMEDIATAMENTE** i lavori di cui innanzi.

In caso di inadempienza, si procederà a norma delle citate leggi, fatto salvo ogni altro ulteriore provvedimento ai sensi di legge.

Copia della presente ordinanza, sia immediatamente notificata ai soggetti interessati ed inviata agli uffici ed ai responsabili indicati nel rapporto e negli altri atti richiamati.

Manda al II e VII Settore Comunale ed al Comando dei Carabinieri, la vigilanza per l'esecuzione della presente Ordinanza.

Avverte, ai sensi dell'art. 3, quarto comma, e art. 5, terzo comma, Legge 241/1990, che il responsabile del procedimento è il geom. Giuseppe Lafortezza.

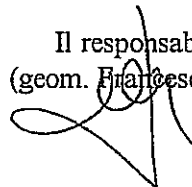
Avverso tale provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. Puglia entro 60 giorni dalla notifica dello stesso o, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla notifica.

Dalla Residenza Municipale, li**20 DIC 2007**.....

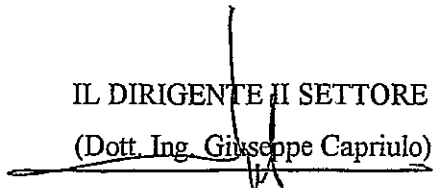
Il responsabile del procedimento
(geom. Giuseppe Lafortezza)



Il responsabile S.U.E.
(geom. Francesco Loiacono)



IL DIRIGENTE II SETTORE
(Dott. Ing. Giuseppe Capriulo)

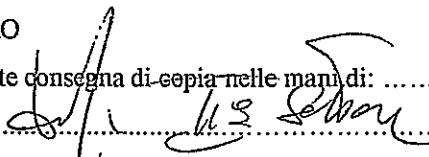
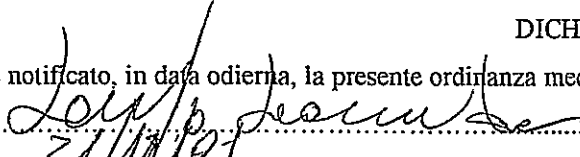


RELATA DI NOTIFICA
IL MESSO NOTIFICATORE
BARTOLONI Stefano

Io sottoscritto:

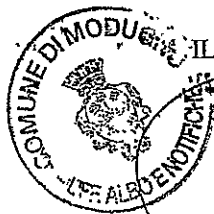
DICHIARO

di avere notificato, in data odierna, la presente ordinanza mediante consegna di copia nelle mani di:

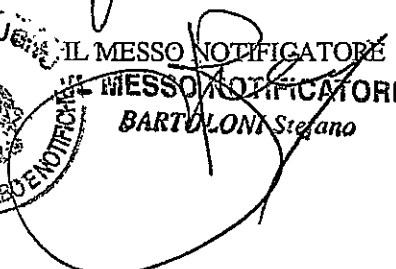


Data:

IL RICEVENTE



IL MESSO NOTIFICATORE
IL MESSO NOTIFICATORE
BARTOLONI Stefano





ACC 4

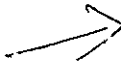
COMUNE DI MODUGNO

provincia di Bari

II SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Prot. 0059669

5 DIC. 2007
Modugno, li



AL DIRIGENTE II SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

AL DIRIGENTE VII SETTORE
SERVIZI TERRITORIALI

E.P.C.

AL SIG. SINDACO

ALL'ASSESSORE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA

ALL'ASSESSORE SERVIZI TERRITORIALI

LORO SEDI

Oggetto: Sopralluogo presso cantiere sito alla via Hermada angolo via B. Buozzi di proprietà dei coniugi CIRILLO Domenico e DI CIAULA Maria intestatari del permesso di costruire n. 29 del 27/02/2007.

A riscontro dell'esposto denuncia a firma del sig. FERRANTE Nicola, in atti prot. n. 56313 del 15/11/2007 circa la regolarità della erigenda costruzione a confine con la proprietà del denunciante nel cantiere di cui all'oggetto, i sottoscritti geom. Giuseppe Laforteza tecnico comunale, congiuntamente al M.llo Raffaele Alberotanza e Sott.te Biagio Bellino del locale comando dei Vigili Urbani, per quanto di competenza, in data 16/11/2007 alle ore 10.00 circa con l'ausilio degli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n. 29/2007 hanno effettuato sopralluogo presso il cantiere di cui in epigrafe accertando quanto segue:

1. Trattasi di fabbricato residenziale in corso di costruzione assentito con P.d.C. n. 29/2007 i cui lavori di demolizione di alcuni manufatti esistenti e scavi risultano iniziati il 06/03/2007 giusta nota pervenuta all'Ufficio tecnico comunale con nota prot. n. 11638, mentre le opere in conglomerato cementizio armato sono state iniziate il 16/10/2007 giusta comunicazione pervenuta all'Ufficio tecnico comunale con nota prot. n. 50884.
2. Alla data del sopralluogo risultava ultimato al rustico il piano interrato ed impostate le casseforme per il getto di tutti i pilastri del piano terra.
3. Lungo il confine con l'immobile di proprietà Ferrante risultavano impostati due pilastri in aderenza al confine (a meno del giunto tecnico antisismico) e precisamente uno sull'angolo prospiciente la via Hermada e l'altro sull'angolo opposto prospiciente l'atrio interno.
4. Si precisa che sugli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 si evince che l'immobile di prop. FERRANTE ubicato sul confine laterale nord dell'erigendo fabbricato risulta riportato come interamente edificato sul confine per circa ml. 6.10, mentre in loco si è accertato che il piano terra/rialzato di prop. Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato

risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4,30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1,80 al piano terra è delimitata da muro di confine di prop. FERRANTE, a protezione del suo terrazzino a livello, avente altezza superiore a mt. 3.00 (misurata dal lato di prop. CIRILLO-DI CIAULA). Tale muro presenta in sommità una sovrastante struttura in anticorodal priva di chiusura a vetri (dell'altezza di circa mt. 0,40) che vista nell'insieme (presenza di risvolto laterale in muratura e sovrastante struttura in anticorodal priva anch'essa di chiusura a vetri e copertura con pannello in lamiera) a parere degli scriventi può configurare la presenza "ex ante" di un corpo di fabbrica ricavato sul terrazzino di prop. FERRANTE;

5. Si è accertato, inoltre che il piano primo e secondo piano lato proprietà Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4,30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1,80 è costituito da balcone aggettante posto sul confine protetto da muretto alto mt. 2.00 circa per l'impedimento dell'esercizio di veduta diretta. Tale situazione non è stata fedelmente rappresentata negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 intestato ai coniugi CIRILLO-DI CIAULA e farebbe scattare la violazione delle distanze tra fabbricati prescritta dalle vigenti N.T.A.; Del tutto si è eseguito rilievo fotografico agli atti.

Per quanto suesposto i sottoscritti ritengono doversi emettere ordinanza di sospensione lavori a cura del dirigente II settore urbanistica ed edilizia privata nei confronti dei coniugi CIRILLO DI CIAULA quale provvedimento cautelativo ed avviare subito procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/90 comunicandolo alle parti ai sensi di legge al fine di meglio valutare le incongruenze tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/07.

Inoltre i sottoscritti ritengono doversi emettere ordinanza di demolizione e messa in pristino dello stato dei luoghi a cura del dirigente II settore urbanistica ed edilizia privata nei confronti del sig. FERRANTE Nicola per le opere accertate sul terrazzino a livello dell'appartamento a piano rialzato di sua proprietà, meglio descritte al punto 4 ultimo periodo, in quanto dalle ricerche effettuate successivamente presso l'archivio dell'U.T.C. risultano realizzate in parziale difformità dal progetto approvato con C.E. n. 08/2003 ed in assenza di titolo abilitativo.

Si ritiene opportuno, altresì, avviare subito procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/90 comunicandolo AL sig. FERRANTE Nicola.

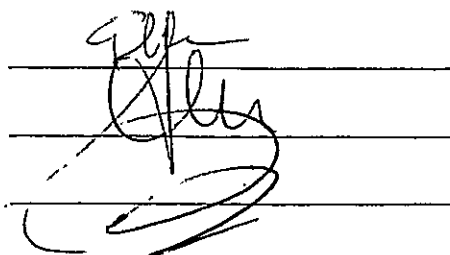
Tanto si doveva per quanto di competenza in attesa delle VS valutazioni del caso.

Modugno, li 27/11/2007

GEOM. LAFORTEZZA GIUSEPPE

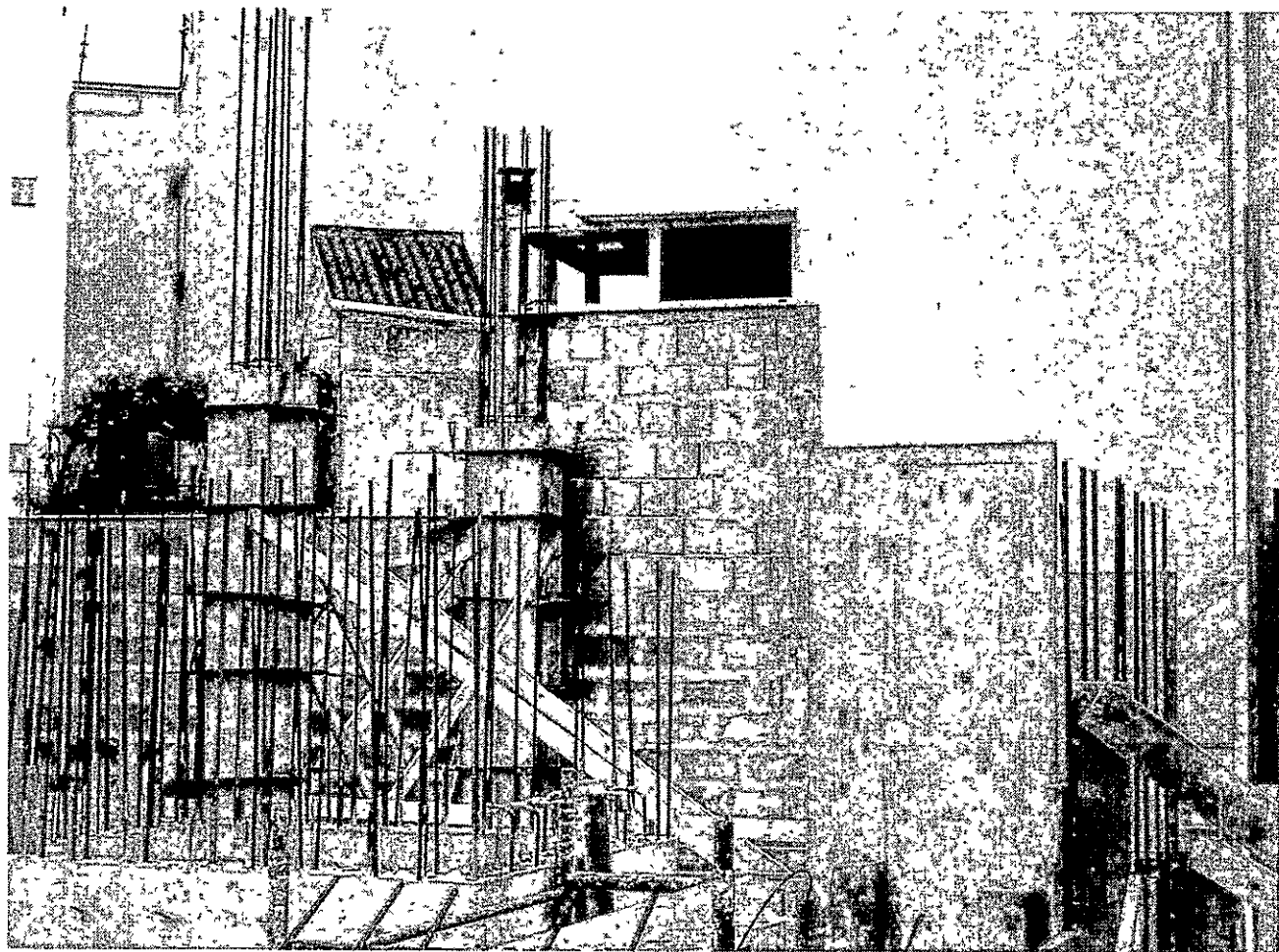
M.LLO ALBEROTANZA RAFFAELE

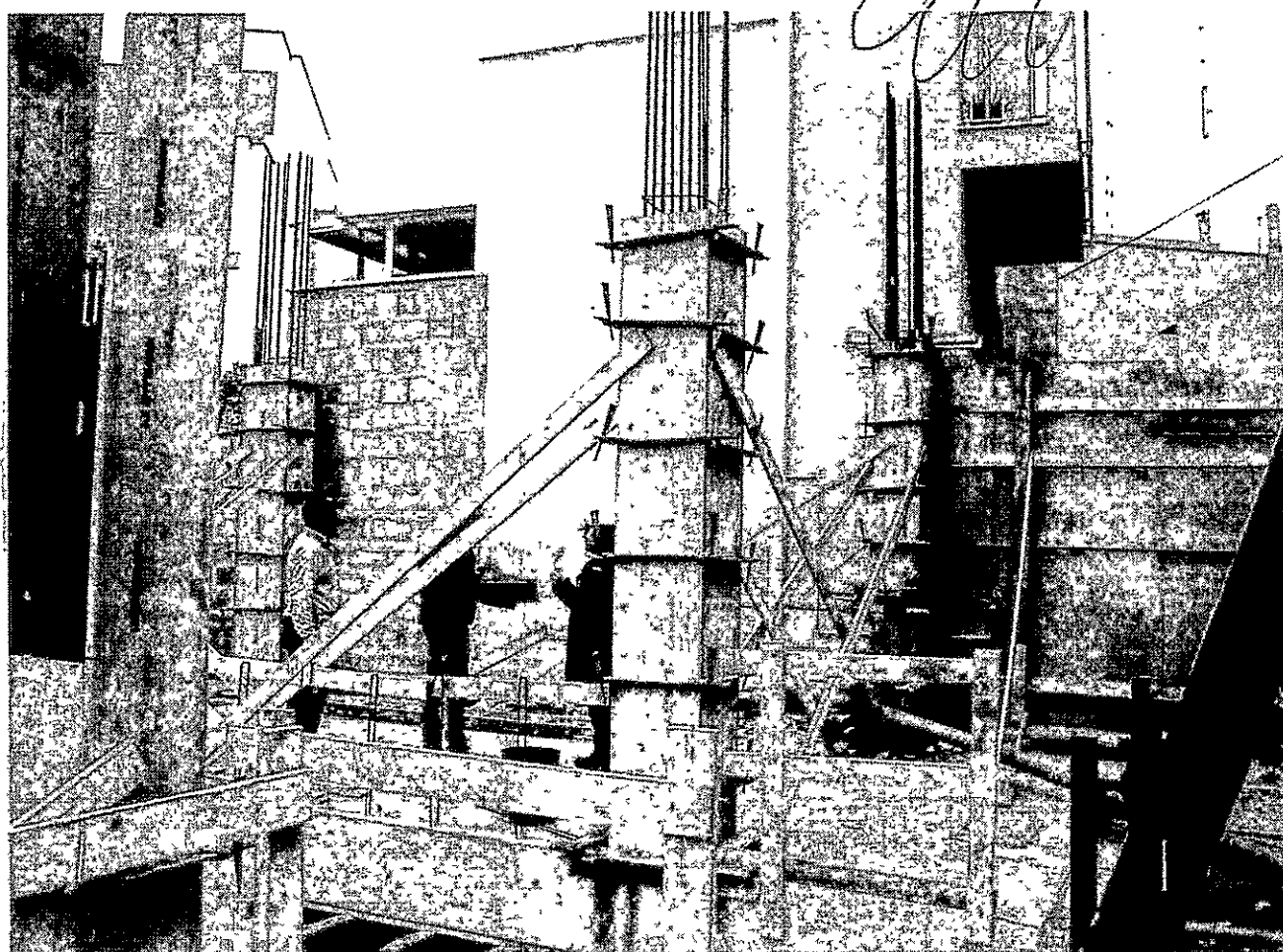
SOTT. TE BELLINO BIAGIO



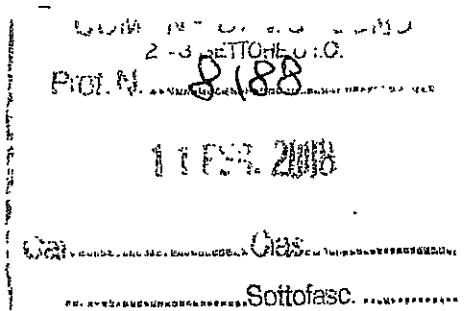
Lato e Carlinaro
3.12.2007

Lato e Carlinaro 04/12/2007





Modugno, 11/02/2008



Preg.mo
**Dirigente II Settore
del Comune di Modugno**
UTC – Via Rossini, 49
SEDE

70026 MODUGNO



Preg.mo
**Responsabile del Procedimento
Verifica Progetto Ferrante,**
Geom. Sergio MAIORANO
SEDE

70026 MODUGNO

Preg.mo
**Responsabile del Procedimento
Sospensione Cirillo**
Geom. Giuseppe LAFORTEZZA
SEDE

70026 MODUGNO

Oggetto: Ordinanza sospensione lavori Prot. 0063016 del 20/12/2007

Lavori di ampliamento di fabbricato esistente su lotto in Zona B.1 alle Vie Buozzi ed Hermada, autorizzati con Permesso di Costruire n° 29/2007

- Richiesta deduzioni memoria Avv. Lopedote;
- Legittimità Fabbricato di proprietà Ferrante Nicola.

Richiedenti: Coniugi CIRILLO Domenico – DI CIAULA Maria
Via Ravanias, 8 - BARI

Preg.mi Dirigenti e Responsabili in indirizzo, i sottoscritti:

- **CIRILLO Domenico**, nato a Bari il 20/09/1943 (Cod. Fisc.: CRL DNC 43P20 A662R),
- **DI CIAULA Maria**, nata a Modugno il 14/03/1948 (Cod. Fisc. DCL MRA 48C54 F262M),
- **Ing. Giovanni ZACCARO**, nato a Modugno il 17/10/1963 (Cod. Fisc. ZCC GNN 63R17 F262E);

in qualità rispettivamente di committenti e progettista delle opere oggetto di sospensione lavori, preso atto che sono trascorsi i 45 indicati nella ordinanza in oggetto, chiedono di essere informati sullo stato delle istruttorie.

Stampa datata 12 FEB. 2008 con firma di Geom. Francesco Lofranco.

Infatti ad oggi alcun riscontro si è avuto in merito alle verifiche riguardanti sia il costruendo fabbricato di proprietà degli scriventi Cirillo – Di Ciaula, che sulla legittimità dell'edificato a confine di proprietà Ferrante.

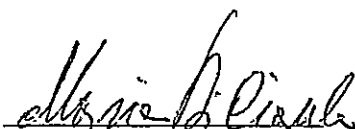
Con riferimento a quest'ultimo, mentre siamo ancora una volta a chiederne copia ai sensi della L. 241/90 e D.P.R. 184/06, si è riscontrato nei giorni scorsi, dalla semplice visione degli elaborati di progetto Ferrante, che la cabina Enel (attualmente di proprietà dei Committenti) posta a confine con l'erigendo fabbricato Ferrante, è stata indicata in progetto, come "spazio di uso pubblico".

Ci si permette di far notare che alcun dubbio possa e debba sorgere sul fatto che tale spazio, era ed è, a tutti gli effetti spazio privato, infatti come già detto, vi trovava ubicazione il locale interrato di trasformazione di proprietà ENEL, regolarmente censito in Catasto al Fg. 25 Ptc. 1261 (vedasi stralcio catastale allegato sub. A) e "tanto privato" che nel Dicembre 2006, è stato regolarmente ceduto in permuta ai committenti con atto per notaio Federico Lojodice (di cui si allega copia sub. B), quindi trattasi di "confine ineditato privato"

Con riferimento alla sospensione lavori riguardanti la proprietà Cirillo-Di Ciaula, inutile precisare che nell'evidenza dell'edificato al piano rialzato di proprietà Ferrante, la rappresentazione fedele dei piani superiori non è stata fatta nel dettaglio, dallo scrivente progettista, sia per materiale impossibilità di accedervi e ancora più perchè del tutto "ultronea" rispetto ad un diritto all'aderenza già acquisito dall'edificato di piano rialzato, come approfondito preventivamente e confermato dai legali della committente (vedasi ultima memoria da questi prodotta).

Tanto si doveva ad evitare ulteriore dilungarsi dei tempi, attesi i notevoli disagi e danni economici alla Committente che l'intera vicenda sta producendo.


Domenico CIRILLO


Maria DI CIAULA


Ing. Giovanni ZACCARO

Allegati n° 3: A. Stralcio Catastale Locale Enel;
B. Atto di Compravendita Locale Enel

n°1 copia;
n°1 copia;

Repertorio n. 31785

11 FEB. 2007

Raccolta n. 10475

17 GEN. 2007

PERMUTA DI COSA PRESENTE CON COSA FUTURA

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Il giorno ventidue dicembre duemilasei, in Bari,
briani n.16, nel mio studio

Cat. Clas.
in Via Im- Sottofasc.

Dinanzi a me Federico Lojodice, notaio in Bari iscritto al
collegio notarile del distretto di Bari

sono comparsi:

Nisci Roberto, nato a Napoli il 13 dicembre 1963, domiciliato
ove appresso per la carica, il quale interviene al presente
atto in nome, conto e rappresentanza della:

- ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma,
via Ombrone n. 2, capitale sociale di euro 2.600.000.000,00,
interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle
Imprese di Roma e codice fiscale n. 05779711000, R.E.A.
922436, munito degli occorrenti poteri in forza di procura au-
tenticata nelle firme dal notaio Atlante di Roma in data 18
marzo 2004, registrata a Roma 5 il 25 marzo 2004 n. 2225 serie
2, che in copia conforme rilasciata dallo stesso notaio Atlan-
te trovasi allegata sotto la lettera "A" al mio atto in data
16 dicembre 2005, registrato a Bari il 27 detti al n.1808/1V

- Cirillo Domenico, nato a Bari il giorno 20 settembre 1943,
ed ivi domiciliato via P.Ravanas n. 8, ncf. dichiarato CRL DNC
43P20 A662R, e

- Di Ciaula Maria Alfonsa (o solo Maria), nata a Modugno il
giorno 14 marzo 1948, domiciliata a Bari via P.Ravanas n. 8,
ncf. dichiarato DCL MLF 48C54 F262N, coniugi in regime di co-
munione legale dei beni

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

p r e m e s s o

- che con atto autenticato nelle firme dal notaio Vito Pado-
lecchia di Mola di Bari in data 6 settembre 1978, registrato a
Bari il 19 detti al n.12880 e trascritto a Bari il 21 settem-
bre 1978 al n. 24399/22661, la "ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA
ELETTRICA ENEL", successivamente "ENEL S.P.A." (giusta decreto
legge n. 333 in data 11 luglio 1992, convertito in legge 8
agosto 1992 n. 359, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della
Repubblica Italiana n. 190 del 13 agosto 1992), ed infine
"ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' per azioni", giusta atto per
notaio Matilde Atlante di Roma in data 1° ottobre 1999, regi-
strato a Roma il 6 detti, e successivo atto di integrazione e
rettifica per il medesimo notaio Matilde Atlante di Roma in
data 16 dicembre 2002, registrato all'Ufficio delle Entrate di
Roma 5 in data 3 gennaio 2003 al n. 3 - Serie 2^V), acquistò
un locale interrato sito in Modugno via Hermada da adibirsi a
cabina di trasformazione della energia elettrica;

- che i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa in-
tendono edificare su tale suolo un edificio;

- che ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI dichiara di es-

sere un soggetto IVA con pro-rata di detraibilità non inferiore al venticinque per cento.

Tanto premesso

e da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, la società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" ed i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa,

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, come rappresentata, cede a titolo di permuta, a Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa che accettano ed acquistano a tale titolo, la piena proprietà del seguente immobile che le parti così descrivono:

- locale interrato sito in Modugno via Hermada adibito a cabina di trasformazione della energia elettrica, confinante con detta via e con la particella 1152 del foglio 25 da due lati; in catasto del Comune di Modugno: foglio 25, mappale 1261, via Buozzi, p. S1, z.c. 1, cat. D/1, R. euro 160,00

Quanto sopra viene trasferito a titolo di permuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione agli impianti, con tutti i relativi diritti inerenti, azioni e ragioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù, comunioni, comproprietà ed accessori tutti, nulla escluso od eccettuato, così come è stato posseduto finora dalla società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI", cui pervenne giusta quanto richiamato in premessa.

Tutti gli effetti giuridici ed economici del presente atto, decorrono da oggi, per tutte le conseguente utili ed onerose; mentre per patto espresso tra le parti contraenti, la cabina ENEL rimarrà nell'attuale locale gratuitamente sino all'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato da parte dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa; per dar corso ai lavori i permutanti Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa faranno richiesta all'ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI di provvedere a tutte le opere necessarie a liberare il locale, compresi gli adeguamenti alla rete esistente; gli oneri di tali interventi saranno posti a carico dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa.

Dichiarano le parti che l'immobile suddetto ha il valore di euro 48.500,00 (quarantottomilacinquecento virgola zero zero) e che la cessione è soggetta ad IVA

Art. 2 - In corrispettivo del cespite acquistato a titolo di permuta i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, a loro volta, cedono, al medesimo titolo di permuta, a ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, che come rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile che le parti così descrivono:

- porzione del fabbricato che i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa andranno a costruire su parte del suolo derivante dalla demolizione del cespite innanzi descritto e pervenuto agli stessi con il presente atto; (fol. 25, parti-

cella 1261), e precisamente locale da adibire alla trasformazione dell'energia elettrica, che sarà ubicato a piano terra a confine con la via Hermada da cui avrà accesso esclusivo, come evidenziato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", perchè ne faccia parte integrante e sostanziale. Detta planimetria riproduce esattamente il futuro cespite ceduto in permuta da parte dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, con le misure precise e lo stato dei luoghi;

Detto futuro locale si intende trasferito a titolo di permuta con tutti i relativi diritti inerenti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze, servitù, comunioni, comproprietà ed accessori tutti, nulla escluso od eccettuato, e sarà consegnato finito e rifinito a regolata d'arte entro il termine, essenziale per la società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" di otto mesi dal ritiro del permesso di costruire il fabbricato di che trattasi, ovvero dalla data di rilascio dei locali da parte dell'ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a., se successiva alla data di ritiro del permesso di costruire;

resta fermo l'obbligo dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa di ottenere il certificato di agibilità del detto locale entro il termine massimo di ventiquattro mesi dal rilascio del permesso di costruire;

- in relazione all'uso cui sarà destinato (cabina di trasformazione per l'energia elettrica) il locale futuro ceduto a titolo di permuta, sono compresi nel trasferimento (ora per allora), tutte le servitù attive e passive, ivi comprese, tutte le eventuali e necessarie servitù di accesso e di passaggio, nonchè tutte quelle eventualmente ritenute necessarie per la posa, anche sotterranea, di cavi elettrici;

- inoltre tenuto conto della particolare ubicazione e destinazione del locale la società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" non parteciperà in alcun modo al pagamento dei contributi di manutenzione e conservazione ordinari e straordinari dello stabile, fatta eccezione per quelli di cui all'articolo 1125 del codice civile, come si conviene espressamente;

- i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, si impegnano ad introdurre in tutti i futuri atti di vendita e/o cessioni a terzi, a qualunque titolo, delle singole unità immobiliari componenti l'erigendo fabbricato, la clausola di "riserva" della proprietà del bene da destinare a cabina elettrica per evitare che detto bene, possa essere in ogni modo considerato, in base all'art. 1117 C.C., parte comune dell'edificio;

- inoltre detta unità sarà consegnata libera da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ad eccezione degli atti d'obbligo e di vincolo nei confronti del Comune di Modugno, necessari per il rilascio del permesso di costruire.

Le spese e gli oneri necessari per tutti gli allacciamenti,

nonchè le spese di accatastamento, delle tabelle Millesimali e del Regolamento di condominio, saranno a carico dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, che accettano.

Tutti gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi, per tutte le conseguenze utili ed onerose, precisandosi che la proprietà del locale trasferito sorgerà direttamente in capo alla società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" appena detto locale verrà costruito.

Allorchè il futuro locale oggetto di permuta con il presente atto sarà stato, a cura e spese dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, regolarmente accatastato e censito nel N.C.E.U. di Modugno direttamente in capo alla società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI", come categoria D1, con tasso di fruttuosità non superiore al 2 (due) per cento, le parti si obbligano a stipulare un atto ai fini dell'individuazione catastale, sempre però a spese dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa.

Dichiarano le parti che detto futuro locale, ha un valore di euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero)

Art. 3 - Poichè i beni permutati non hanno un ugual valore economico, la società "ENEL DISTRIBUZIONE - società per azioni", a mezzo del qui costituito procuratore speciale, dichiara di avere riscosso, con le modalità di cui infra, prima e fuori di questo atto euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento virgola zero zero) oltre I.V.A. a titolo di conguaglio, dai signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa ai quali rilascia quietanza di saldo.

Art. 4 - Le parti contraenti rinunziano all'ipoteca legale espressamente esonerando il competente Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, ai fini dell'art.35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006 n. 223

* dichiarano le parti:

- che il conguaglio corrisposto, comprensivo di IVA, è stato pagato a mezzo di assegno circolare n.7076040358516-10 di euro 34.200,00 emesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena filiale di Bari;

* inoltre, dichiarano le parti, ciascuna per quanto di propria spettanza:

- che non si sono avvalse di un mediatore

Art. 5 - Dichiaro la parte permutante, ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, ai fini del D.P.R. 380/2001 e della l. 47/85, e loro successive modifiche ed integrazioni:

- che le opere in oggetto sono state realizzate in forza di licenza edilizia n.65 del 29 settembre 1976;

- che le stesse non richiedono sanatoria ai fini dell'art.31

della l.47/85, né sono sottoposte a provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della stessa legge e non hanno subito modifiche necessitanti preve concessioni o licenze

Art. 6 - Dichiarano le parti di aver rinunciato per la reciproca fiducia ad eseguire o far eseguire preventive visure ipotecarie, catastali o amministrative, comunque garantiscono reciprocamente la piena proprietà e disponibilità di quanto oggetto del presente atto, che viene trasferito libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli ed oneri anche di natura fiscale, nonché da aventi diritto a prelazione.

Art. 7 - Le parti permutanti si dichiarano edotte dell'obbligo di comunicazione della presente cessione alle autorità di P.S.

Art. 8 - Il presente atto viene sottoposto alla condizione risolutiva del mancato rilascio, entro tre anni da oggi, del permesso di costruire relativo al fabbricato in oggetto.

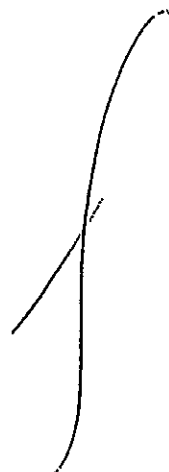
Art. 9 - Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

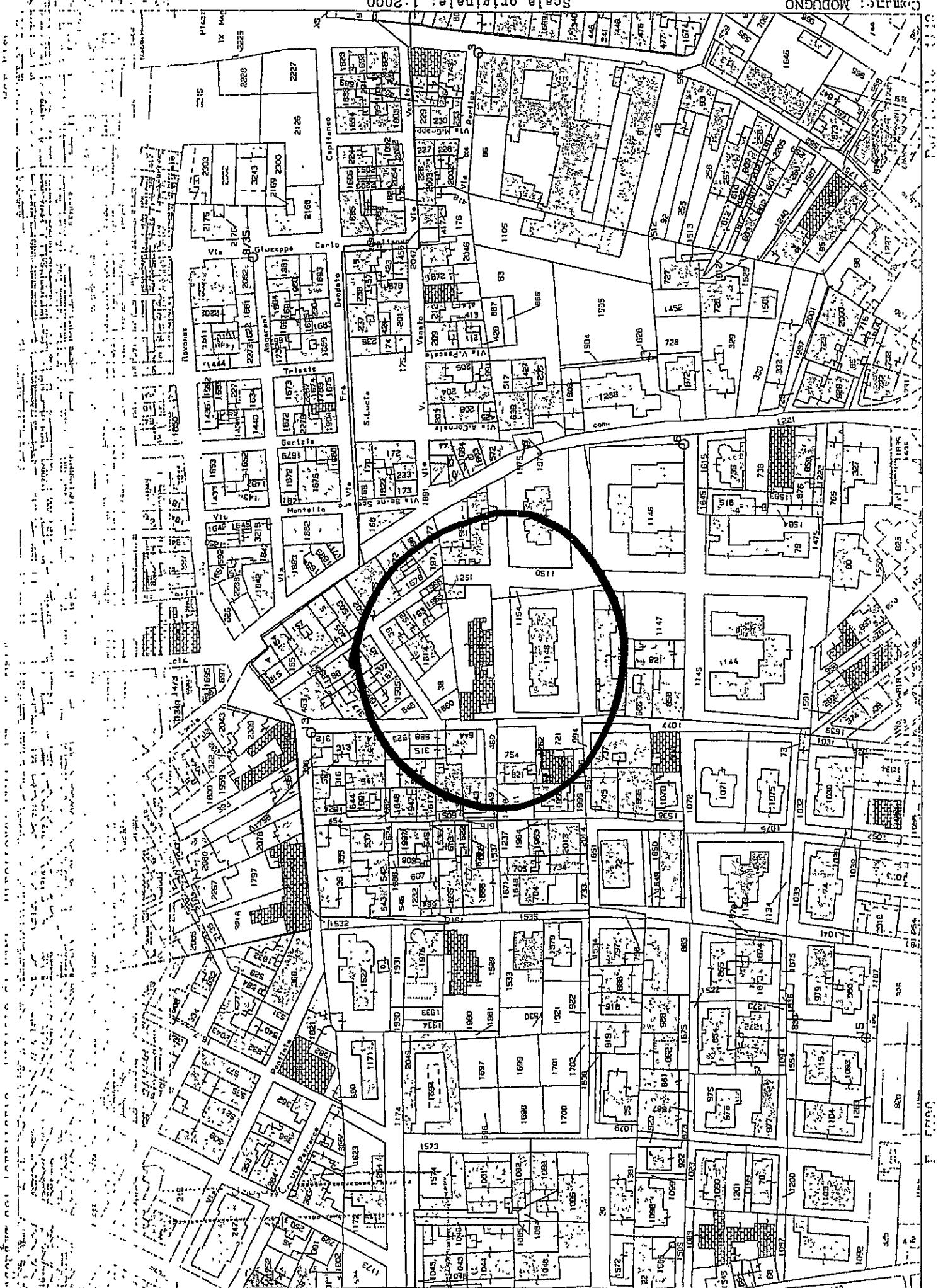
Io notaio

dell'atto ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia, e completato da me notaio su fogli due per pagine cinque

F.to: Roberto Nisci - Domenico Cirillo - Di Ciaula Maria Alfonsa - Federico Lojodice notaio

A large, stylized handwritten signature, possibly reading 'F', is written in the right margin of the document.



Cognome: MODUGNO
Foglio: 25
Ripartizione: MANG

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 584,000 x 378,000 metri

Prct. 1

Modugno, 29/02/2008

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n. <u>12747</u>	
29 FEB. 2008	
Cat. _____	Clas. _____
Fasc. _____	Sottofasc. _____

Preg.ma
Responsabile
UFFICIO LEGALE
del Comune di Modugno
Piazza del Popolo, 16
SEDE
70026 MODUGNO

Oggetto: **Ordinanza sospensione lavori Prot. 0063016 del 20/12/2007**

Lavori di ampliamento di fabbricato esistente su lotto in Zona B.1 alle Vie Buozzi ed Hermada, autorizzati con Permesso di Costruire n° 29/2007

- **Legittimità Fabbricato di proprietà Ferrante Nicola costruito su “confine inedificato” di proprietà Cirillo;**
- **Richiesta deduzioni memoria Avv. Lopedote.**

Istanti: **Coniugi CIRILLO Domenico – DI CIAULA Maria.**
Via Ravanas, 8 - BARI

Preg.ma Responsabile Ufficio Legale, i sottoscritti:

- **CIRILLO Domenico**, nato a Bari il 20/09/1943 (Cod. Fisc.: CRL DNC 43P20 A662R),
- **DI CIAULA Maria**, nata a Modugno il 14/03/1948 (Cod. Fisc. DCL MRA 48C54 F262M),
- **Ing. Giovanni ZACCARO**, nato a Modugno il 17/10/1963 (Cod. Fisc. ZCC GNN 63R17 F262E);

in qualità rispettivamente di committenti e progettista delle opere oggetto di sospensione lavori, avendo appreso che sono stati posti a Codesto Ufficio alcuni quesiti inerenti il contenzioso Cirillo-Ferrante, in particolare su ciò che è stato indicato negli elaborati di progetto “Ferrante” come “*spazio di uso pubblico*”, si permettono di far notare che alcun dubbio possa e debba sorgere sul fatto che tale spazio, era ed è, a tutti gli effetti **spazio privato**, infatti come già detto, vi trovava ubicazione il locale interrato di trasformazione **di proprietà ENEL (vedere foto)**, regolarmente censito in Catasto al Fg. 25 Ptc. 1261 (vedasi stralcio catastale allegato sub. A) e “tanto privato” che nel Dicembre 2006, è stato

regolarmente "ceduto in permuta" agli scriventi coniugi Cirillo, con atto per notaio Federico Lojodice (di cui si allega copia sub. B). Trattasi quindi senza ombra di dubbio di "confine privato inedificato" e come tale la costruzione realizzata "a confine" da parte del Sig. Ferrante" indicata nello stralcio planimetrico "allegato sub. C" e nelle foto allegate "sub. D", non è rispettosa delle distanza prescritta dalle N.T.A. di P.R.G.C..

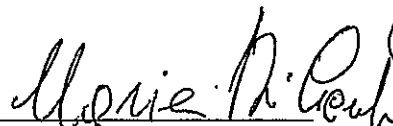
Superfluo è anche far notare come lo stesso Sig. Ferrante si sia anche arrogato il diritto di impiantare sullo stesso "confine inedificato", una serie di tubazioni gas, acqua scarico fumi ecc. (foto 1).

In ultimo, siamo a sollecitare Vs cortesi determinazioni sulla memoria prodotta dall'avv. Lopedote, allegata sub. "E" inerente "il ns edificato" sottoposto a sospensione lavori da oltre 60 giorni, ed in particolare il Diritto acquisito di costruire in aderenza..

Si rimane a disposizione per qualunque chiarimento (di carattere documentale o fotografico) di cui codesto Ufficio dovesse necessitare.

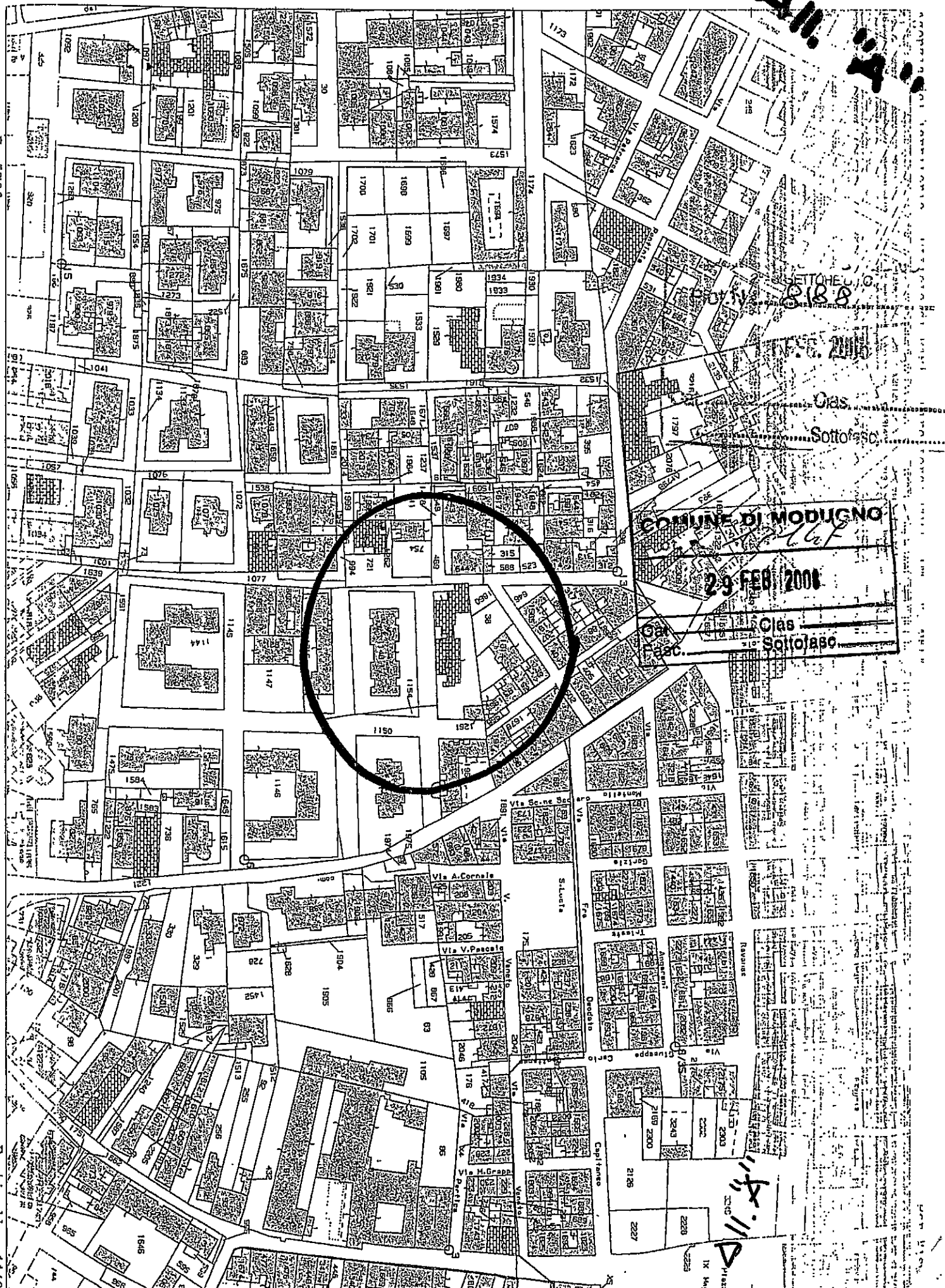
Con osservanza, distinti saluti.


Domenico CIRILLO


Maria DI CIAULA


Ing. Giovanni ZACCARO

Allegati n° 5:	A. Stralcio Catastale Locale Enel;	n°1 copia;
	B. Atto di Compravendita Locale Enel	n°1 copia;
	C. Stralcio Planimetrico con rappresentazione Edificato Ferrante	n°1 copia;
	D. Foto Edificato "Ferrante" a confine Cabina ENEL	n°1 copia;
	E. Memoria ex art. 10 Legge 7/8/1990, n° 241;	n°1 copia;



Prct. H. 3:01355:20

COMUNE DI MODICANO

COMUNE DI MODUGNO 2° SETTORE U.T.C. Prot. N. 3061	
Repertorio n. 31785	Raccolta n. 10475
17 GEN. 2007	
PERMUTA DI COSA PRESENTE CON COSA FUTURA	
Cat. Clas.	
in Via Im- Sottofasc.	

Il giorno ventidue dicembre 2006, in Bari, brianzi n.16, nel mio studio

Dinanzi a me Federico Lojodice, notaio in Bari iscritto al collegio notarile del distretto di Bari

sono comparsi:

Nisci Roberto, nato a Napoli il 13 dicembre 1963, domiciliato ove appresso per la carica, il quale interviene al presente atto in nome, conto e rappresentanza della:

- ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma, via Ombrone n. 2, capitale sociale di euro 2.600.000.000,00, interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale n. 05779711000, R.E.A. 922436, munito degli occorrenti poteri in forza di procura autentificata nelle firme dal notaio Atlante di Roma in data 18 marzo 2004, registrata a Roma il 25 marzo 2004 n. 2225 serie 2, che in copia conforme rilasciata dallo stesso notaio Atlante trovasi allegata sotto la lettera "A" al mio atto in data 16 dicembre 2005, registrato a Bari il 27 detti al n.1808/1V

- Cirillo Domenico, nato a Bari il giorno 20 settembre 1943, ed ivi domiciliato via P.Ravanas n. 8, ncf. dichiarato CRL DNC 43P20 A662R, e

- Di Ciaula Maria Alfonsa (o solo Maria), nata a Modugno il giorno 14 marzo 1948, domiciliata a Bari via P.Ravanas n. 8, ncf. dichiarato DCL MLF 48C54 F262N, coniugi in regime di comunione legale dei beni

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

p r e m e s s o

- che con atto autenticato nelle firme dal notaio Vito Padolecchia di Mola di Bari in data 6 settembre 1978, registrato a Bari il 19 detti al n.12880 e trascritto a Bari il 21 settembre 1978 al n. 24399/22661, la "ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA ENEL", successivamente "ENEL S.P.A." (giusta decreto legge n. 333 in data 11 luglio 1992, convertito in legge 8 agosto 1992 n. 359, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 190 del 13 agosto 1992), ed infine "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' per azioni", giusta atto per notaio Matilde Atlante di Roma in data 1° ottobre 1999, registrato a Roma il 6 detti, e successivo atto di integrazione e rettifica per il medesimo notaio Matilde Atlante di Roma in data 16 dicembre 2002, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 3 gennaio 2003 al n. 3 - Serie 2^V), acquistò un locale interrato sito in Modugno via Hermada da adibirsi a cabina di trasformazione della energia elettrica;

- che i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa intendono edificare su tale suolo un edificio;

- che ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI dichiara di es-

COMUNE DI MODUGNO Prot. N. 3061	
29 FEB. 2008	Cat. Clas.
Fasc.	Sottofasc.

Esac	2010/11/5
Cat	C100
S0110.2006	
S0110.2006	

sere un soggetto IVA con pro-rata di detraibilità non inferiore al venticinque per cento.

Tanto premesso

e da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, la società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" ed i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa,

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, come rappresentata, cede a titolo di permuta, a Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa che accettano ed acquistano a tale titolo, la piena proprietà del seguente immobile che le parti così descrivono:

- locale interrato sito in Modugno via Hermada adibito a cabina di trasformazione della energia elettrica, confinante con detta via e con la particella 1152 del foglio 25 da due lati; in catasto del Comune di Modugno: foglio 25, mappale 1261, via Buozzi, p. S1, z.c. 1, cat. D/1, R. euro 160,00

Quanto sopra viene trasferito a titolo di permuta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione agli impianti, con tutti i relativi diritti inerenti, azioni e ragioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù, comunioni, comproprietà ed accessori tutti, nulla escluso od eccettuato, così come è stato posseduto finora dalla società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI", cui pervenne giusta quanto richiamato in premessa.

Tutti gli effetti giuridici ed economici del presente atto, decorrono da oggi, per tutte le conseguente utili ed onerose; mentre per patto espresso tra le parti contraenti, la cabina ENEL rimarrà nell'attuale locale gratuitamente sino all'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato da parte dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa; per dar corso ai lavori i permutanti Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa faranno richiesta all'ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI di provvedere a tutte le opere necessarie a liberare il locale, compresi gli adeguamenti alla rete esistente; gli oneri di tali interventi saranno posti a carico dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa.

Dichiarano le parti che l'immobile suddetto ha il valore di euro 48.500,00 (quarantottomilacinquecento virgola zero zero) e che la cessione è soggetta ad IVA

Art. 2 - In corrispettivo del cespite acquistato a titolo di permuta i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, a loro volta, cedono, al medesimo titolo di permuta, a ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, che come rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile che le parti così descrivono:

- porzione del fabbricato che i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa andranno a costruire su parte del suolo derivante dalla demolizione del cespite innanzi descritto e pervenuto agli stessi con il presente atto; (fol. 25; parti-

cella 1261), e precisamente locale da adibire alla trasformazione dell'energia elettrica, che sarà ubicato a piano terra a confine con la via Hermada da cui avrà accesso esclusivo, come evidenziato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", perchè ne faccia parte integrante e sostanziale. Detta planimetria riproduce esattamente il futuro cespite ceduto in permuta da parte dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, con le misure precise e lo stato dei luoghi;

Detto futuro locale si intende trasferito a titolo di permuta con tutti i relativi diritti inerenti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze, servitù, comunioni, comproprietà ed accessori tutti, nulla escluso od eccettuato, e sarà consegnato finito e rifinito a regolata d'arte entro il termine, essenziale per la società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" di otto mesi dal ritiro del permesso di costruire il fabbricato di che trattasi, ovvero dalla data di rilascio dei locali da parte dell'ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a., se successiva alla data di ritiro del permesso di costruire;

resta fermo l'obbligo dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa di ottenere il certificato di agibilità del detto locale entro il termine massimo di ventiquattro mesi dal rilascio del permesso di costruire;

- in relazione all'uso cui sarà destinato (cabina di trasformazione per l'energia elettrica) il locale futuro ceduto a titolo di permuta, sono compresi nel trasferimento (ora per allora), tutte le servitù attive e passive, ivi comprese, tutte le eventuali e necessarie servitù di accesso e di passaggio, nonchè tutte quelle eventualmente ritenute necessarie per la posa, anche sotterranea, di cavi elettrici;

- inoltre tenuto conto della particolare ubicazione e destinazione del locale la società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" non parteciperà in alcun modo al pagamento dei contributi di manutenzione e conservazione ordinari e straordinari dello stabile, fatta eccezione per quelli di cui all'articolo 1125 del codice civile, come si conviene espressamente;

- i signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, si impegnano ad introdurre in tutti i futuri atti di vendita e/o cessioni a terzi, a qualunque titolo, delle singole unità immobiliari componenti l'erigendo fabbricato, la clausola di "riserva" della proprietà del bene da destinare a cabina elettrica per evitare che detto bene, possa essere in ogni modo considerato, in base all'art. 1117 C.C., parte comune dell'edificio;

- inoltre detta unità sarà consegnata libera da pesi e vincoli, da trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche, ad eccezione degli atti d'obbligo e di vincolo nei confronti del Comune di Modugno, necessari per il rilascio del permesso di costruire.

Le spese e gli oneri necessari per tutti gli allacciamenti,

nonchè le spese di accatastamento, delle tabelle Millesimali e del Regolamento di condominio, saranno a carico dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, che accettano.

Tutti gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi, per tutte le conseguenze utili ed onerose, precisandosi che la proprietà del locale trasferito sorgerà direttamente in capo alla società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI" appena detto locale verrà costruito.

Allorchè il futuro locale oggetto di permuta con il presente atto sarà stato, a cura e spese dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa, regolarmente accatastato e censito nel N.C.E.U. di Modugno direttamente in capo alla società "ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI", come categoria D1, con tasso di fruttuosità non superiore al 2 (due) per cento, le parti si obbligano a stipulare un atto ai fini dell'individuazione catastale, sempre però a spese dei signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa.

Dichiarano le parti che detto futuro locale, ha un valore di euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero)

Art. 3 - Poichè i beni permutati non hanno un ugual valore economico, la società "ENEL DISTRIBUZIONE - società' per azioni", a mezzo del qui costituito procuratore speciale, dichiara di avere riscosso, con le modalità di cui infra, prima e fuori di questo atto euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento virgola zero zero) oltre I.V.A. a titolo di conguaglio, dai signori Cirillo Domenico e Di Ciaula Maria Alfonsa ai quali rilascia quietanza di saldo.

Art. 4 - Le parti contraenti rinunziano all'ipoteca legale espressamente esonerando il competente Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, ai fini dell'art.35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006 n. 223

* dichiarano le parti:

- che il conguaglio corrisposto, comprensivo di IVA, è stato pagato a mezzo di assegno circolare n.7076040358516-10 di euro 34.200,00 emesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena filiale di Bari;

* inoltre, dichiarano le parti, ciascuna per quanto di propria spettanza:

- che non si sono avvalse di un mediatore

Art. 5 - Dichiara la parte permutante, ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, ai fini del D.P.R. 380/2001 e della l. 47/85, e loro successive modifiche ed integrazioni:

- che le opere in oggetto sono state realizzate in forza di licenza edilizia n.65 del 29 settembre 1976;

- che le stesse non richiedono sanatoria ai fini dell'art.31

della 1.47/85, né sono sottoposte a provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della stessa legge e non hanno subito modifiche necessitanti preve concessioni o licenze

Art. 6 - Dichiarano le parti di aver rinunciato per la reciproca fiducia ad eseguire o far eseguire preventive visure ipotecarie, catastali o amministrative, comunque garantiscono reciprocamente la piena proprietà e disponibilità di quanto oggetto del presente atto, che viene trasferito libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli ed oneri anche di natura fiscale, nonché da aventi diritto a prelazione.

Art. 7 - Le parti permutanti si dichiarano edotte dell'obbligo di comunicazione della presente cessione alle autorità di P.S.

Art. 8 - Il presente atto viene sottoposto alla condizione risolutiva del mancato rilascio, entro tre anni da oggi, del permesso di costruire relativo al fabbricato in oggetto.

Art. 9 - Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Io notaio

dell'atto ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia, e completato da me notaio su fogli due per pagine cinque

F.to: Roberto Nisci - Domenico Cirillo - Di Ciaula Maria Alfonsa - Federico Lojodice notaio

COMUNE DI MODUGNO

Prot. n. 12648

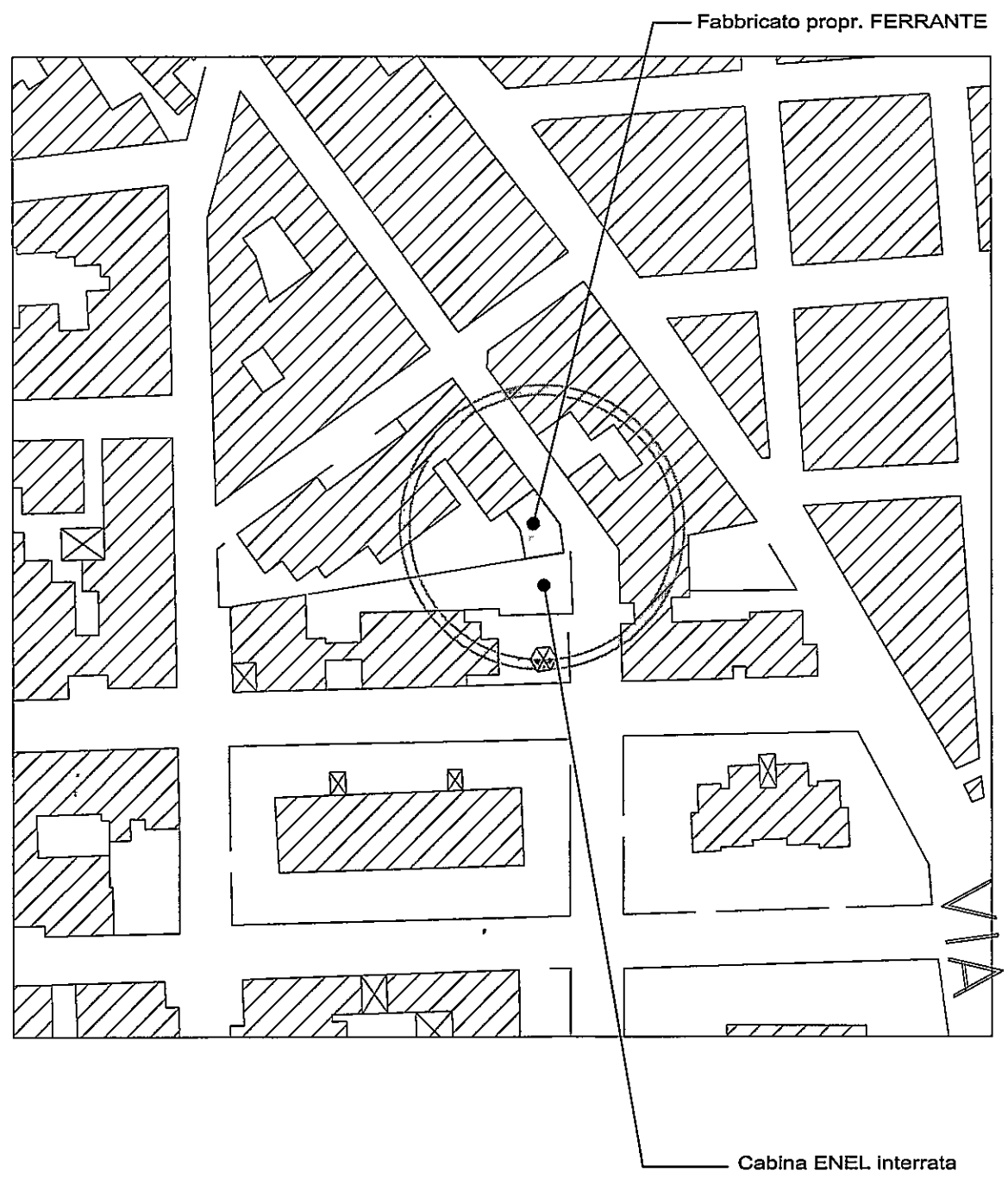
29 FEB. 2008

PLANIMETRIA GENERALE

Lot. _____ Clas _____
Fasc. _____ Sottofase _____

Rilievo Aerofotogrammetrico 2005

(Rapp. 1:1000)



Al. "C"

COMUNE DI MODUGNO	
Prov. Br.	
29 FEB. 2008	
_____	_____
_____	_____
_____	_____

COMUNE DI MODUGNO
 Prot. n. *12-167*
29 FEB. 2008
 Cat. _____ Clas. _____
 Fasc. _____ Sottofasc. _____

FOTO 1

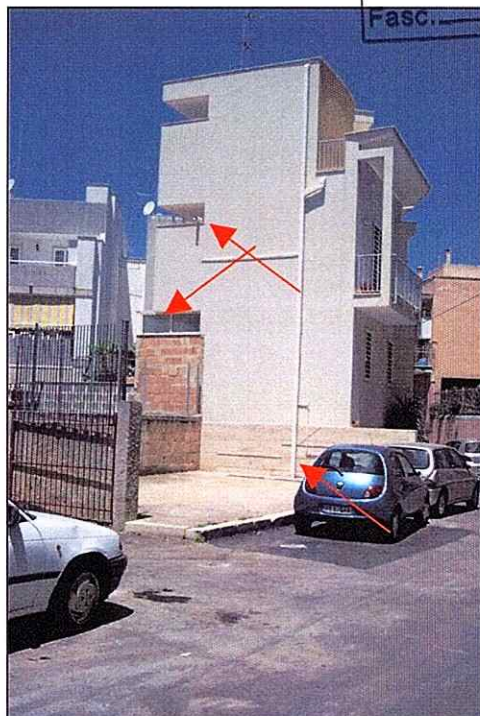


FOTO 2



COMUNE DI MODUGNO
 Prot. n. *12-167*
29 FEB. 2008
 Cat. _____ Clas. _____
 Fasc. _____ Sottofasc. _____

FOTO 3



All. "D"

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n.	22197
29 FEB. 2008	
Cat. _____	Clas. _____
Pratica _____	Sottosec. _____

COMUNE DI MODUGNO II SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO GEOM. GIUSEPPE LAFORTEZZA

MEMORIA EX ART. 10 L. 7 AGOSTO 1990 N. 241

Redatta per i sig.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula – rappresentati e difesi, giusta delega in calce al presente atto, dall'avv. Vito Lopedote – nell'ambito procedimento amministrativo avviato in seguito ad esposto-denuncia prot. n. 56313 del 15 novembre 2007, comunicato con lettera protocollo n. 59671 del 5 dicembre 2007 notificata in data 27 dicembre 2007, nel corso del quale è stata disposta, con ordinanza avente protocollo n. 0063016 del 20 dicembre 2007, la sospensione dei lavori di costruzione presso il cantiere sito in Modugno alla via Hermada angolo via B. Buoizzi di proprietà dei sig.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula, intestatari del permesso di costruire n. 29 del 27 febbraio 2007.

* * *

Con l'ordinanza in epigrafe il Comune di Modugno ha disposto la sospensione dei lavori di costruzione dell'edificio sito in Modugno alla via Hermada angolo via B. Buoizzi, sull'errato presupposto che i sig.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula, proprietari dell'erigendo fabbricato, avrebbero ottenuto il permesso di costruire n. 29 del 27 febbraio 2007 allegando allo stesso elaborati grafici contenenti una rappresentazione dello stato dei luoghi asseritamente conforme dallo stato di fatto.

Il Dirigente incaricato, infatti, ha così motivato il provvedimento:
«vista la relazione di sopralluogo, in atti prot. 59669 del 5 dicembre 2007 redatta da personale dipendente del II e VII Settore del Comune di Modugno, presso il cantiere di cui all'oggetto, a seguito dell'esposto denuncia, in atti

ALL. "E"

COMUNE DI MODUGNO	
Prov. di _____	
20 FEB 2000	
Fasc. _____	Cal. _____

prot. n. 56313 del 15/11/2007, dal quale si evince sostanzialmente quanto di seguito riportato:

1. Lungo il confine con l'immobile di proprietà Ferrante risultavano impostati due pilastri in aderenza al confine (a meno del giunto tecnico antisismico) e precisamente uno sull'angolo prospiciente via Hermada e l'altro sull'angolo opposto prospiciente l'atrio interno.

2. Si precisa che sugli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 si evince che l'immobile di prop. FERRANTE ubicato sul confine laterale nord dell'erigendo fabbricato risulta riportato come interamente edificato sul confine per circa ml 6.10, mentre in loco si è accertato che il piano terra/rialzato di prop. Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4,30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1,80 al piano terra è delimitata da muro di confine di prop. FERRANTE, a protezione del suo terrazzino a livello, avente altezza superiore a mt 3.00 (misurata dal lato di prop. CIRILLO-DI CIAULA). Tale muro presenta in sommità una sovrastante struttura in anticorodal priva di chiusura a vetri (dell'altezza di circa mt. 0,40) che vista nell'insieme (presenza di risvolto laterale in muratura e sovrastante struttura in anticorodal priva anch'essa di chiusura a vetri e copertura con pannello in lamiera) a parere degli scriventi può configurare la presenza "ex ante" di un corpo di fabbrica ricavato sul terrazzino di prop. FERRANTE;

3. Si è accertato, inoltre che il piano primo e secondo piano lato proprietà Ferrante confinante con l'erigendo fabbricato risulta avere ingombro chiuso lungo il confine di che trattasi lungo circa ml 4,30 mentre la restante porzione lunga circa ml 1,80 è costituito da balcone aggettante posto sul

confine protetto da muretto alto mt. 2.00 circa per l'impedimento dell'esercizio di veduta diretta. Tale situazione non è stata fedelmente rappresentata negli elaborati grafici allegati al P.d.C. n. 29/2007 intestato ai coniugi CIRILLO-DI CIAULA e farebbe scattare la violazione delle distanze tra fabbricati prescritta dalle vigenti N.T.A. ».

Dalla descrizione dello stato dei luoghi operata da codesto Ente, quindi, si deduce che:

- i sig.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula si sono avvalsi del diritto di edificare il suolo di loro proprietà, erigendo la costruzione in aderenza al fabbricato eretto sul confine dal sig. Ferrante;
- gli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n. 29 del 27 febbraio 2007 rilasciato ai sig.ri Cirillo e Di Ciaula contengono una descrizione dello stato dei luoghi dalla quale si evince che il fabbricato del sig. Ferrante è edificato sul confine per la misura di ml 6,10, calcolata dal lato prospiciente via Hermada;
- il fabbricato del sig. Ferrante sarebbe, invece, da considerarsi edificato sul confine con il suolo di proprietà dei sig.ri Cirillo e Di Ciaula solo per ml 4,30 circa (misura calcolata dal lato prospiciente via Hermada), mentre per la restante porzione di ml 1,80 circa, esso non deve essere considerato edificato, in quanto detta porzione sarebbe costituita, al piano terra da un "muro di confine" di altezza superiore a ml 3,00, posto a protezione del terrazzino a livello e, ai piani primo e secondo, da balconi aggettanti sul prospetto interno del fabbricato Ferrante, protetti da un muretto a confine alto ml 2,00 circa.

Il provvedimento di sospensione dei lavori, tuttavia, è fondato su presupposti errati e, dunque, è illegittimo e dovrà essere revocato, per tutti i seguenti motivi.

E' noto che la disciplina delle distanze tra le costruzioni è regolata sia dal codice civile, negli artt. 873 e seguenti, sia dai regolamenti locali, che, nel caso di specie, sono costituiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Modugno. Tanto le norme generali quanto quelle locali consentono al proprietario di un fondo di elevare la propria costruzione in aderenza a quella preesistente costruita dal vicino sul confine (art. 877 cod. civ. e art. 4, Titolo II N.T.A.). Il diritto statuito dall'art. 877 cod. civ. (nella parte che interessa ai fini della presente disamina) consente al proprietario del suolo sul cui confine il vicino abbia in precedenza edificato, la possibilità, se non intende avvalersi della facoltà di chiedere la comunione del muro, di realizzare la propria fabbrica in aderenza allo stesso (Cassazione civile, sez. II, 23 giugno 2006, n. 14658).

Perché in diritto di costruire in aderenza *ex* art. 877 cod. civ. possa essere esercitato, occorre, dunque, che sul confine esista un muro che costituisce parte dell'edificio costruito dal vicino. Il muro *de quo* può essere costituito da una muratura priva di qualsiasi apertura (essere, dunque, *cieco*) oppure su di esso possono essere state aperte dal vicino preveniente **luci o vedute dirette**. Nel primo caso non sorge alcun dubbio sulle modalità concrete in cui trova applicazione l'art. 877 cod. civ., atteso che il vicino prevenuto può costruire in aderenza facendo combaciare perfettamente il lato del proprio fabbricato con il lato del fabbricato eretto sul confine dal preveniente. Nel secondo caso, invece, troveranno applicazione l'art. 904 cod. civ., per l'ipotesi in cui sul muro siano aperte luci o l'art. 907 cod. civ.,

per l'ipotesi in cui sul muro siano aperte vedute o prospetti (luci e vedute o prospetti, delle quali il legislatore dà una definizione all'art. 900 cod. civ.).

Nel caso in cui sul muro costruito sul confine siano aperte luci o vedute dirette è comunque concesso al proprietario prevenuto il diritto di costruire in aderenza, atteso che l'art. 904 cod. civ. consente pacificamente il diritto di chiudere le luci e l'art. 907, terzo comma, cod. civ. statuisce che: *"se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno tre metri sotto la loro soglia"*.

In sintesi, quindi, possiamo affermare che il legislatore, disciplinando l'esercizio del diritto di costruire in aderenza con il contenuto degli artt. 877, 904 e 907 cod. civ., ha previsto tre distinte ipotesi, che esauriscono anche l'intero scenario fattuale possibile:

- 1) **nel muro eretto per primo sul confine non sono aperte né luci né vedute (dirette o oblique).** In tal caso, come si è visto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 877 cod. civ., il proprietario del suolo sul cui confine il vicino abbia in precedenza edificato ha il diritto di realizzare la propria fabbrica in aderenza al muro e per la sua intera estensione;
- 2) **nel muro eretto per primo sul confine sono aperte luci.** In tal caso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 904 cod. civ., il proprietario del suolo sul cui confine il vicino abbia in precedenza edificato ha il diritto di realizzare la propria fabbrica in aderenza al muro e per la sua intera estensione chiudendo le luci (regolari o irregolari che siano) aperte sul muro¹;

¹ La giurisprudenza di legittimità pone la condizione, ovviamente, che la chiusura delle luci non abbia carattere meramente emulativo e che, quindi, essa sia necessaria per la realizzazione di una costruzione stabile e permanente, tale cioè da recare da sola un'utilità al proprietario o a chi ne usi (Cassazione civile, sez. II, 25 giugno 2001, n. 8671)

3) **nel muro eretto per primo sul confine sono aperte vedute (dirette od oblique).** In tale caso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 907, 3° comma, cod. civ. il proprietario del suolo sul cui confine il vicino abbia in precedenza edificato ha il diritto di realizzare la propria fabbrica in aderenza al muro, ma si deve arrestare almeno a tre metri sotto la soglia delle vedute².

Al di là di queste ipotesi non ve ne sono altre possibili sul piano concreto e, dunque, non v'è alcuna disposizione normativa che disciplini altre possibilità.

Quanto alle caratteristiche peculiari del muro posto sul confine, si rileva che non v'è una disposizione normativa – né codicistica né regolamentare – che dia una definizione utile a discernere quali esse debbano essere e, dunque, in quale misura il muro possa essere considerato edificato sul confine e possa essere utilizzato ai fini della costruzione in aderenza. All'uopo, quindi, occorre fare riferimento al concetto di «costruzione» elaborato dalla giurisprudenza della Corte di cassazione, che ha statuito che: *«Ai fini dell'osservanza delle distanze legali nelle costruzioni, prescritte dall'art. 873 c.c. e dalle norme di questo integrative, alla nozione di "costruzione" deve essere ricondotto, avuto riguardo alle finalità della disciplina di regolare i rapporti intersoggettivi di vicinato assicurando in modo equo l'utilizzazione dei fondi limitrofi, qualsiasi manufatto non completamente interrato avente i requisiti della solidità e della immobilizzazione al suolo anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad una preesistente fabbrica»* (si veda, per tutte, Cassazione civile, sez. II, 05 gennaio 2000, n. 45). A completamento di tale

² A meno che non opti per l'esercizio del diritto di cui all'art. 907, I o II comma, cod. civ., scegliendo di distaccare il proprio edificio da quello vicino osservando la distanza di cui alle norme citate ovvero a quelle (se maggiori) contenute nei regolamenti locali.

concetto si può porre, infine, la contrapposizione tra "muro di fabbrica" e "muro di cinta", essendo quest'ultima definizione espressamente contemplata dal legislatore codicistico nell'art. 878 cod. civ..

Accanto a queste definizioni codicistiche e giurisprudenziali si pongono, infine, le definizioni contenute nelle norme regolamentari (artt. 4.17 e 4.18, Titolo I, N.T.A.), in forza delle quali nel computo delle distanze dai confini e delle distanze tra fabbricati **"sono esclusi i balconi totalmente aperti"**.

Orbene, osservando il lato del fabbricato del sig. Ferrante costruito sul confine con il suolo di proprietà dei sigg.ri Cirillo e Di Ciaula (*id est* quello in aderenza al quale questi ultimi stanno edificando il loro fabbricato e, quindi, l'unico lato che interessa ai nostri fini), emerge con estrema evidenza l'esistenza di una «costruzione» avente lunghezza di ml 6,10, costituita da un "muro di fabbrica" sul quale sono assenti sia luci sia vedute dirette (ex art. 900 cod. civ.). Ciò che quel muro di fabbrica *contiene* (se cioè esso perimetri vani chiusi o balconi o terrazzini) è questione assolutamente **irrilevante** ai fini della normativa codicistica e regolamentare.

Si desume da ciò che la descrizione eseguita nel provvedimento, in forza della quale è stata dichiarata la presenza, nell'edificio del sig. Ferrante, di un terrazzo a livello posto al piano terra/rialzato e di due balconi posti, rispettivamente, al primo ed al secondo piano, non solo non è di alcun rilievo, ma, *in parte qua*, è assolutamente infondata in fatto. **Ai fini oggetto della fattispecie, infatti, non interessa minimamente verificare se su altri prospetti o lati dell'edificio del sig. Ferrante (diversi da quello interessato dalla costruzione in aderenza) siano presenti terrazzi o balconi, ma solo se sul prospetto o lato che interessa vi siano luci o**

vedute dirette. L'assenza delle une e delle altre emerge *icto oculi* dalla documentazione fotografica allegata, dallo stato dei luoghi effettivo e, anche, indirettamente dalla descrizione eseguita nel provvedimento³.

Si deve, dunque, affermare che il muro del fabbricato edificato dal sig. Ferrante sul confine con il suolo di proprietà dei sigg.ri Cirillo e Di Ciaula è esteso per ml 6,10 e che, dunque, del tutto artata ed illegittima è la distinzione eseguita nell'ordinanza contestata, tra la parte di quel muro avente una misura di ml 4,30, che costituisce la chiusura dell'ingombro del fabbricato, e la parte di quel muro avente una profondità di ml 1,80 (posto su tutti i piani dell'edificio del sig. Ferrante), che costituirebbe "*muro di confine ... a protezione del terrazzino a livello*" (quello di piano terra/rialzato) ovvero "*muretto ... per l'impedimento dell'esercizio di veduta diretta*" (quello di primo e secondo piano).

Ma v'è di più.

Le descrizioni adoperate nell'ordinanza contestata con riferimento ai muri aventi la misura di ml 1,80 ("*muro di confine*", "*muro di protezione*", "*muretto*") fanno ritenere che codesto Ente abbia voluto ritenere gli stessi "muri di cinta", in contrapposizione al "muro di fabbrica", presente sul

³ Si rileva incidentalmente che qualora l'ipotesi avanzata al n. 2 dell'ordinanza (*la restante porzione lunga circa ml 1,80 al piano terra è delimitata da muro di confine di prop. FERRANTE, a protezione del suo terrazzino a livello, avente altezza superiore a mt 3.00 (misurata dal lato di prop. CIRILLO-DI CIAULA). Tale muro presenta in sommità una sovrastante struttura in anticorodal priva di chiusura a vetri (dell'altezza di circa mt. 0,40) che vista nell'insieme (presenza di risvolto laterale in muratura e sovrastante struttura in anticorodal priva anch'essa di chiusura a vetri e copertura con pannello in lamiera) a parere degli scriventi può configurare la presenza "ex ante" di un corpo di fabbrica ricavato sul terrazzino di prop. FERRANTE*) fosse corretta, la chiusura a vetri di ml 0,40 dovrebbe essere considerata luce e, ai sensi e per gli effetti dell'art. 904 cod. civ., i sigg.ri Cirillo e Di Ciaula possono certamente esercitare il diritto di chiudere la stessa. Ma, soprattutto, emergerebbe un ulteriore artificio contenuto nel provvedimento contestato, atteso che non avrebbe alcun senso eseguire la misurazione in altezza del muro posto al primo piano in modo indipendente dal muro posto al piano terra. In tal caso, quindi, si dovrebbe affermare che il muro di piano terra/primo è complessivamente alto più di ml 5,40 (ml 3,00+0,40+2,00), e su di esso è aperta una luce in corrispondenza del piano terra.

confine, della misura di ml 4,30 (dove anche il riferimento alla loro presunta funzione di protezione del terrazzino e dei balconi).

Anche tale artata distinzione, tuttavia, non coglie nel segno. Per giurisprudenza granitica della Corte di cassazione, infatti: *“i requisiti del muro di cinta ... sono: a) di essere isolato, nel senso che le facce di esso emergano dal suolo e siano distaccate da ogni altra costruzione; b) di essere destinato alla demarcazione della linea di confine e alla separazione e chiusura delle proprietà limitrofe; c) di avere un'altezza non superiore ai tre metri”* (Cassazione civile, sez. II, 07 luglio 2004, n. 12459). All'uopo è sufficiente considerare che, ad esempio, la Corte di cassazione ha ritenuto che *“muro di cinta, non considerabile ai fini del computo delle distanze fra le costruzioni ai sensi dell'art. 878 cod. civ., è solo quello con facce emergenti dal suolo che, essendo destinato alla demarcazione della linea di confine e alla separazione dei fondi, si presenti separato da ogni altra costruzione (cfr., in tal senso, “ex aliis”, Cass. Sez. II civ., sent. n. 2376 del 24.II.1992). Non è da ritenersi di cinta, pertanto, su muro che ... risulti eretto in sopraelevazione di un fabbricato, in corrispondenza di un solaio-terrazza di copertura di questo, con funzione di quinta di chiusura di un lato di tale terrazza, posto che un simile manufatto non si configura separato dall'edificio. cui inerisce e resta nel medesimo incorporato”*.

Non può, dunque, sfuggire l'errore commesso nell'ordinanza.

I muri di ml 1,80 ivi descritti, infatti, pur avendo (ma solo per il piano primo e secondo) una altezza inferiore ai ml 3,00, non sono isolati, atteso che le loro “facce” non emergono dal suolo e non sono distaccate dalla fabbrica del sig. Ferrante (essendo, invece, ancorati sia al prospetto interno dell'edificio del medesimo sia ad altro muro, parallelo al prospetto interno,

avente una superficie di m. 0,75); essi, inoltre, non sono destinati alla demarcazione della linea di confine ed alla separazione e chiusura della proprietà, ma svolgono la diversa funzione di impedire l'esercizio della veduta diretta dai vari piani dell'edificio del sig. Ferrante. Manca, dunque, pacificamente in quei muri la funzione principale del "muro di cinta", donde la necessità di considerarli ad ogni effetto di legge «costruzione» e, quindi, "muri di fabbrica", sui quali è possibile e consentito l'esercizio del diritto di costruire in aderenza.

Ma l'erroneità del contenuto dell'avversa ordinanza emerge anche in forza di altre considerazioni.

L'art. 4.18 del Titolo I delle N.T.A. del Comune di Modugno⁴ disciplinando la distanza tra fabbricati statuisce che *"la distanza fra edifici è rappresentata dal minimo distacco di ogni punto delle fronti del fabbricato dalle fronti dei fabbricati prospicienti, esclusi i balconi totalmente aperti, le pensiline e le scale di servizio esterne aperte, misurato sulla perpendicolare al fronte nel caso di superfici piane, o sulla perpendicolare alla tangente nel caso di superfici curve o sulla perpendicolare alla superficie di inviluppo nel caso di superfici mistilinee"*. Se, dunque, la norma regolamentare consente espressamente di non computare nel calcolo delle distanze **i balconi** (solo) **totalmente aperti** (non interessano ai nostri fini le altre ipotesi ivi previste), ne consegue che i balconi che non siano **totalmente** aperti e che, quindi, siano chiusi anche parzialmente su un lato, devono essere computati ai fini delle distanze. Logico corollario di questa pacifica conclusione è che il balcone anche parzialmente chiuso deve essere considerato «costruzione» ad

⁴ Che riprende il contenuto dell'art. 4.17 del Titolo I delle N.T.A., in forza del quale *"la distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi totalmente aperti, le pensiline e le scale aperte"*.

ogni effetto di legge e che, quindi, la muratura posta sul lato chiuso possa essere utilizzata per l'esercizio del diritto di edificare in aderenza *ex art. 877* cod. civ. e art. 4, Titolo II N.T.A..

In forza di tutto quanto sin qui esposto, pertanto, si confida nell'immediata revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori emessa dal Comune di Modugno con provvedimento del 20 dicembre 2007, prot. n. 0063016, nei confronti dei sigg.ri Domenico Cirillo e Maria Di Ciaula.

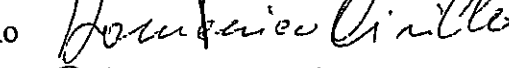
Con riserva di produzione di memorie e chiarimenti ulteriori.

Bari, 7 gennaio 2008

Avv. Vito Lopedote

Sig. Domenico Cirillo

Sig.ra Maria Di Ciaula


MANDATO

Avv. Vito Lopedote, La si delega alla rappresentanza e difesa nel procedimento amministrativo avviato dal Comune di Modugno, giusta comunicazione del 5 dicembre 2007, prot. n. 59671, notificata il 27 dicembre 2007. All'uopo Le conferiamo ogni facoltà di legge.

Sig. Domenico Cirillo

Sig.ra Maria Di Ciaula



Sono autentiche



Avv. Vito Lopedote

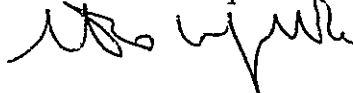


FOTO 1



FOTO 2

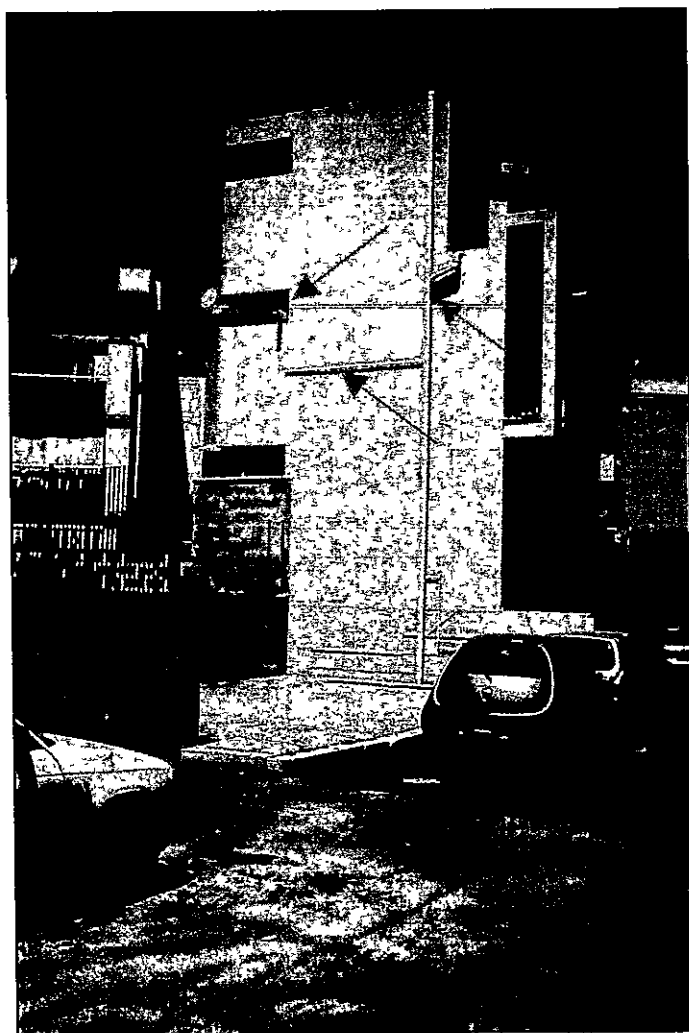


FOTO 3

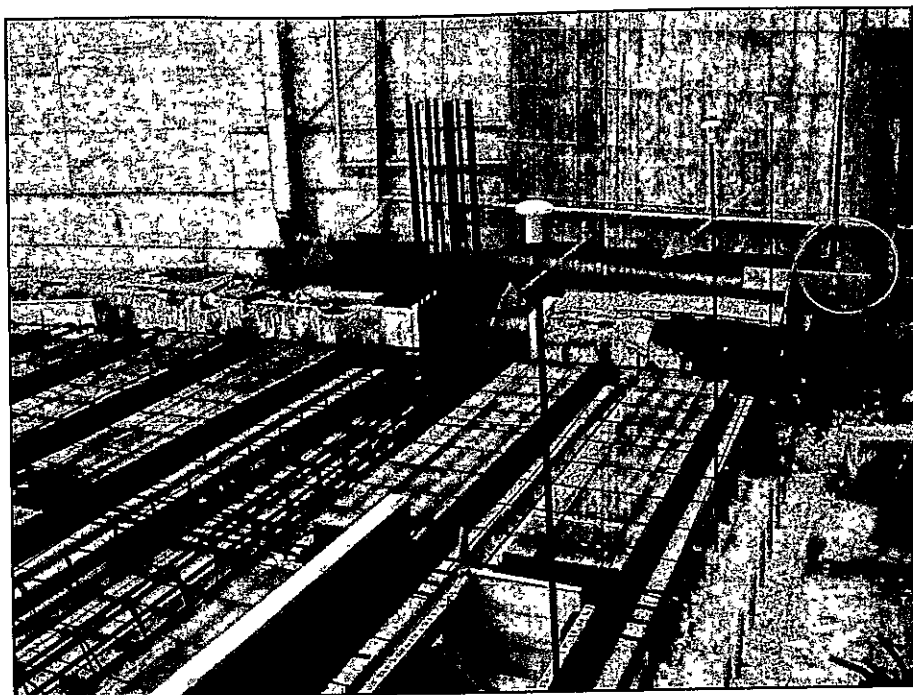


FOTO 4

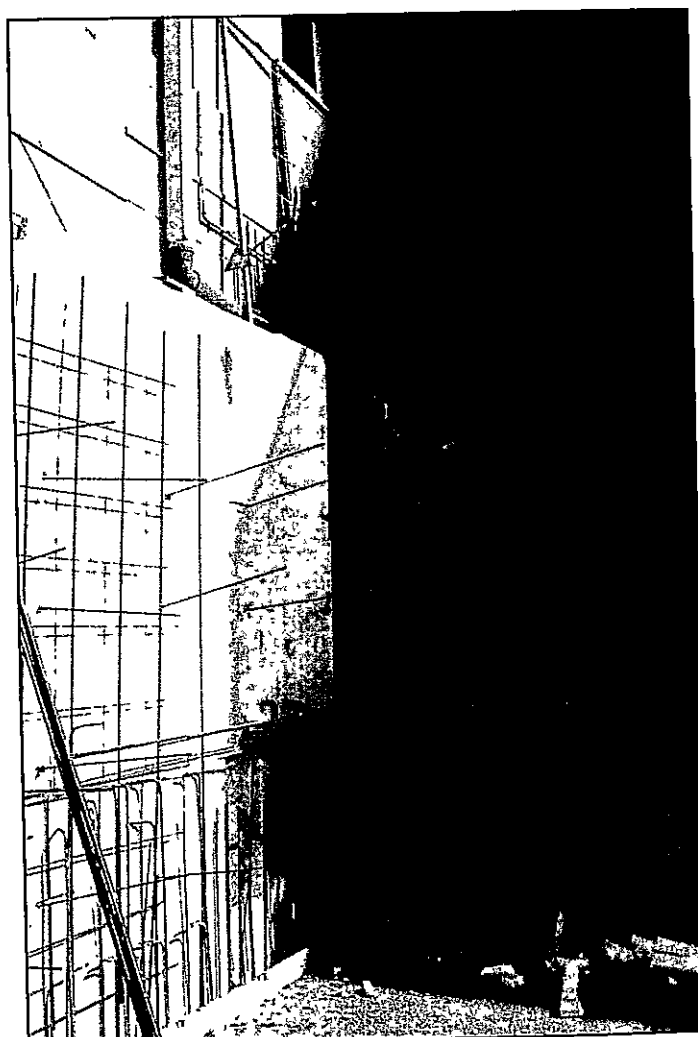


FOTO 5

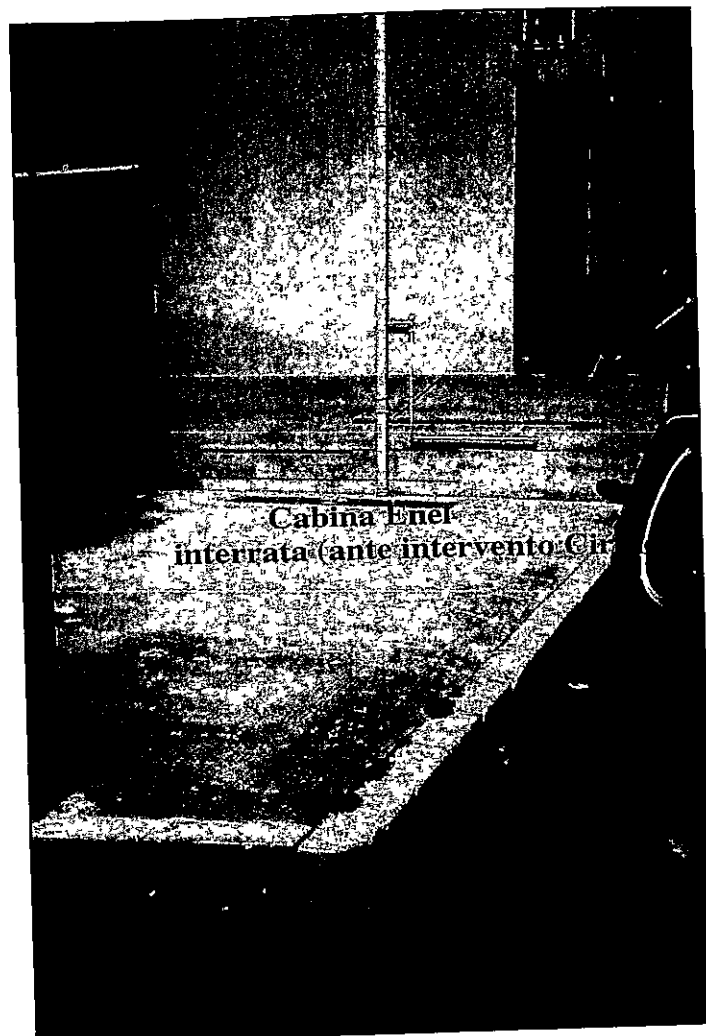


FOTO 6

