

TORNI



COMUNE DI MODUGNO

(Provincia di Bari)

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n. <u>32710</u>	
11 LUG. 2006	
Cat. _____	Clas. _____
Fasc. _____	Sottofasc. _____

I Settore

Ufficio Legale

Prot. n. _____

Modugno, 5 luglio '06

Al Dirigente inc. II Settore

Ing. Emilio Petraroli

SEDE

OGGETTO: Richiesta Parere – Vs. nota del 27 giugno 2006 prot. 31862 -pratica edilizia n. 178/2005 – Sigg.ri Ruccia Angelo e Anna.

In merito alla Vs. richiesta di parere legale, così come individuata in oggetto, lo scrivente Ufficio evidenzia quanto segue.

Dalla informazioni assunte presso Codesto settore, in merito alla pratica di cui si tratta, è emerso che, essendo i richiedenti proprietari di un suolo, in parte tipizzato B2 di completamento, in parte ricadente in una zona di comparto di tipo C e poiché l'immobile da realizzare dovrebbe collocarsi a ridosso della porzione inclusa nel costituendo comparto, sussiste il dubbio circa le distanze da osservare.

In altri termini, avendo gli istanti presentato un progetto riguardante la realizzazione di un immobile posizionato ad immediato ridosso della porzione di fondo, di proprietà dei Ruccia, ma ricadente nel lotto di un comparto ancora non costituito, il problema che si pone è se la progettazione presentata dai proprietari dei due suoli sia compatibile con la disciplina in materia di distanze, anche in considerazione del fatto che, parte dell'immobile a realizzarsi, andrebbe a ricadere nella porzione di fondo inserito in un comparto (non costituito).

La prima considerazione da fare è quella relativa all'inserimento del secondo suolo, di proprietà Ruccia, all'interno di un comparto.

Come è noto, i comparti costituiscono delle unità fabbricabili con speciali modalità di costruzione, in cui gli aventi diritto sugli immobili ivi ricompresi, devono regolare i loro reciproci rapporti al fine di consentire l'attuazione del piano.

Nel caso di specie, però, il comparto, seppur previsto, non è mai stato costituito.

La soluzione del problema, a parere di questo Ufficio, è contenuta proprio nella mancata costituzione del comparto.

Infatti, dall'esame dell'art. 870 c.c. si evince come, i diritti ed obblighi per gli aventi diritto sugli immobili ricompresi nel comparto, nascono con la costituzione dello stesso e non a seguito della sua mera previsione.

A conferma di tanto si può citare la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 225/1959, mai superata da pronunce successive, secondo cui “ *Fino alla costituzione del comparto restano in vita le limitazioni della proprietà (distanze), le servitù ed i diritti reali preesistenti*”.

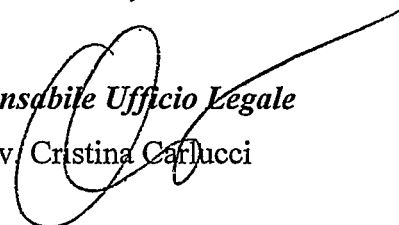
Da tanto ne deriva che, ogni situazione connessa con la proprietà di un suolo, compresa la disciplina delle distanze, subisce delle trasformazioni solo a seguito della esecuzione del comparto e non prima; tanto è vero che, la stessa Corte di Cassazione, precisa che, fino alla costituzione del comparto, rimangono in vita le norme ordinarie in materia di proprietà ed altro diritto reale.

A questo punto, sulla scorta di quanto sopra evidenziato, il problema della distanza da osservare, per la realizzazione del manufatto, risulta essere un falso problema atteso che, il suolo adiacente a quello su cui dovrebbe essere realizzato l'immobile, è di proprietà degli stessi richiedenti e, pur essendo tale suolo finitimo compreso in un comparto, non subisce alcun effetto connesso alla sua figura attesa la mancata costituzione dello stesso.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, si inviano Cordiali Saluti.

Il Responsabile Ufficio Legale

Avv. Cristina Carlucci





COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

II SETTORE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

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

<mailto:settore2@comune.modugno.ba.it>

Prot. n. 0031862

Modugno, lì **27 GIU. 2006**

Al I Settore
Ufficio Legale
SEDE

Oggetto: pratica edilizia n. 178/2005 intestata ai sig.ri Ruccia Angelo e Anna.

Con riferimento alla pratica edilizia in oggetto, si chiede articolato parere sulla problematica relativa all'edificazione lungo il confine urbanistico del lotto così come proposto dai sig.ri Ruccia con il progetto di che trattasi

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE INC. II SETTORE
(ing. Emilio Petraroli)

EDILIZIA E URBANISTICA

Cass. civ. Sez. I, 12 luglio 1993, n. 7678

Ai sensi dell'art. 870 c.c. e dell'art. 23 l. urbanistica n. 1150 del 1942 i comparti costituiscono unità fabbricabili con speciali modalità di costruzione e di adattamento al preesistente tessuto connettivo urbano, diverse l'una dall'altra in dipendenza della grandezza del lotto, della pendenza del terreno, della vicinanza o meno a costruzioni preesistenti e quindi delle distanze da mantenere; ne consegue che la convenzione tra l'amministrazione comunale ed i singoli proprietari dei suoli o il comparto non è di per sé idonea, attesa la sua particolare natura e finalità, a pregiudicare i diritti dei terzi o i componenti di altro comparto, né ad ingenerare posizioni giuridiche più favorevoli o più disagiate rispetto a quelle che ad essi effettivamente competono in base alla normativa esistente.

Cass. civ. Sez. I, 12-07-1993, n. 7678

Di Nunno c. Mattarese

FONTI

Mass. Giur. It., 1993

Foro It., 1994, I

c.c. art. 870L. 17/08/1942 n. 1150, art. 23

EDILIZIA E URBANISTICA

T.A.R. Sardegna, 23 febbraio 2000, n. 171

Qualora la potenzialità edificatoria di un lotto non risulti "ceduta" in favore di lotti limitrofi (cosa che può avvenire solo dopo l'acquisizione di una "propria" capacità, in termini di edificabilità, del lotto) in base a prova mediante specifici negozi traslativi o, in caso di unicità della proprietà, mediante annotazioni di vincolo di asservimento, la vocazione attribuita al lotto dalla variante di p.r.g., non può venir "dissolta" con il computo della volumetria realizzata (legittimamente e non) nell'intero comparto, applicando il nuovo indice alle aree edificate sulla base del piano particolareggiato che prevedeva un superiore criterio di densità fondiaria nella zona; in carenza della dimostrazione di vincoli di asservimento dell'area "de qua", l'istanza di concessione non può, dunque, essere respinta sotto il profilo dell'eccesso di cubatura già realizzato nel comparto.

T.A.R. Sardegna, 23-02-2000, n. 171

Murru c. Com. Monserrato

FONTI

Foro Amm., 2000, 2903

PERMESSO DI COSTRUIRE – DISTANZA DAL CONFINE CONCETTO DI LOTTO

1. Premesse e quesiti.

Con istanza inoltrata a Codesta p.A. il sig. Ruccia Angelo ha chiesto il rilascio di un permesso di costruzione per la realizzazione di diversi manufatti in Modugno su suolo in proprietà.

Giova precisare che il richiedente è proprietario di un suolo in parte tipizzato B2 di completamento – sul quale ha previsto la realizzazione delle civili abitazioni -, in parte ricadente in un maggiore comparto di tipo C, il tutto secondo le previsioni del vigente P.R.G..

La progettazione predisposta dal Ruccia, prevede che parte degli immobili a realizzare venga posizionata sulla linea di confine del suolo con destinazione B2, e, quindi, ad immediato ridosso dell'altra porzione di fondo incluso nel costituendo comparto C.

Sono quindi sorte alcune perplessità in ordine a tale modalità di edificazione in relazione al regime delle distanze; in sostanza ci si chiede da quale punto di riferimento debba essere calcolata la distanza degli immobili progettati dal Ruccia.

2. Soluzione del quesito: il concetto di lotto.

Una puntuale disciplina del regime delle distanze è presente, per il Comune di Modugno, nelle Norme Tecniche di Attuazione al Piano Regolatore Generale. Per quanto attiene al caso che ci occupa, dispone l'art. 4

“Zone di completamento B.1, B.2 e B.3”, Titolo II, che la distanza dai confini è pari a: $H/2$, con minimo di 5 metri.

Tale norma, pur indicando esattamente i parametri numerici di computo, non risolve il quesito originario posto per il Ruccia. Difatti, come evidente, la norma in esame seppur stabilisce una distanza minima dal confine, non individua cosa debba intendersi per “confine”.

Nel tentativo, quindi, di individuare una oggettiva definizione di “confine”, si è quindi cercato nel Titolo I delle ridette NTA, in quanto contenente la normativa generale applicabile ad ogni tipo edilizio.

Dispone l'art. 4.17 del Titolo I delle NTA che “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.”.

Orbene, anche tale norma, nel tentativo di definire la distanza dal confine (DC), ancora non risolve la questione posta in premessa; difatti, solo comprendendo esattamente cosa debba intendersi per “lotto”, potrà giungersi alla individuazione della linea dalla quale porre a distanza il fabbricato in progetto.

Al riguardo si evidenzia che né la NTA al PRG, né il Regolamento Edilizio, né l'abrogato Piano Pluriennale di Attuazione, né il Piano Direttore forniscono una definizione di lotto. Ne deriva che tale definizione possa – legittimamente – essere desunta dalla normativa vigente e giurisprudenza formatasi sul punto.

In ordine alle disposizioni di legge si evidenzia che, fatta eccezione per un breve richiamo a tale concetto presente all'art. 13, L. n. 1150/1942 – in vero ininfluyente rispetto al caso che ci occupa – il legislatore non ha

provveduto alla definizione specifica del concetto di lotto.

Appare, quindi, doveroso volgere lo sguardo verso alle decisioni dell'Autorità giudiziaria, in particolare a quelle dei Giudici Amministrativi.

Il concetto di lotto assume di volta in volta distinte connotazioni: vi sono sentenze che riferiscono di lotti caratterizzati dalla omogenea destinazione urbanistica, altre che riferiscono di lotti con unicità di proprietà.

In particolare, per quel che qui inerisce, si evidenzia che in differenti casi i Giudici Amministrativi hanno guardato al lotto come quell'accorpamento di suoli appartenenti ad un unico proprietario. Una fra tutte la sentenza del Consiglio di Stato, sez. V, n. 1630 del 23/11/1995 secondo cui “è legittimo l'annullamento in autotutela di una concessione edilizia già rilasciata, nel caso i cui la p.A. vi rilevi l'esistenza di vizi di illegittimità, coevi alla data di emanazione **(nella specie, l'inosservanza della prevista distanza del fabbricato dai confini del lotto di proprietà, quest'ultimo posto parzialmente su area comunale)**, sussistendo in tale evenienza l'interesse pubblico attuale alla rimozione dell'atto stesso.”.

Nel silenzio della normativa di settore, sia nazionale che locale, nonché della esistenza di differenti concetti di lotto, si ritiene che ben potrebbe la p.A. ritenere che per lotto – da cui calcolare la distanza – debba intendersi l'intero suolo ascrivibile alla proprietà Ruccia. In tal caso appare di tutta evidenza la legittima possibilità di assentire una progettazione che preveda la realizzazione sulla linea di confine di destinazione (zona di completamento B2 – comparto C), in quanto la distanza di cinque metri dovrà essere calcolata a partire dal confine di proprietà.

3. Conclusioni.

La soluzione del quesito posto in premessa deve esser data - necessariamente - mediante una puntuale applicazione della normativa nazionale e locale.

Come detto, il combinato delle norme delle NTA al PRG (artt. 4.17, Tit. I, art. 4, Tit. II) non risolve la questione in quanto carente di importanti definizioni quali, una fra tutte, quella del lotto.

Proprio con riferimento a tale concetto la giurisprudenza ha ritenuto di poter individuare con tale termine suoli con un unico proprietario (cd. lotto di proprietà). Orbene, mediante l'utilizzazione di tale definizione di lotto, per nulla in contrasto con ogni altro strumento urbanistico-edilizio in vigore e non (leggi Piano Pluriennale di Attuazione) del Comune di Modugno, la progettazione predisposta dal sig. Ruccia potrebbe essere assentita. Difatti, considerando quale linea del confine del lotto quella del limite di proprietà del richiedente (ricadente nella zona destinata a comparto di tipo C), la costruzione a realizzare verrebbe a trovarsi ad una distanza ben maggiore di quella minima di metri 5 prevista per gli immobili in zona B2.

EDILIZIA E URBANISTICA

Cons. Stato Sez. IV, 19 maggio 1981, n. 396

L'esistenza di un insediamento abitativo non rende inapplicabile la norma che subordina ogni intervento edificatorio alla previa formazione di un piano particolareggiato, allorché la situazione di fatto non sia stata totalmente e definitivamente compromessa sotto il profilo dei valori ambientali (tipologia, densità, altezze, distanze), ma si riflette solo sulla possibilità di una sistemazione unitaria ed organica del comparto, che va comunque sempre raggiunta attraverso un corretto coordinamento fra ciò che esiste e ciò che viene programmato.

Cons. Stato Sez. IV, 19-05-1981; n. 396

Mastropasqua c. Cementif. De Gennaro

FONTI

Cons. Stato, 1981, I, 511

Foro Amm., 1981, I, 1067

Foro Amm., 1981, I, 1619 nota di MIGLIORINI

Giur. It., 1982, III, 1, 36