



**CITTA' DI TARANTO**  
**DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO**

**Adozione di variante avente ad oggetto: " Criteri applicativi/Integrativi alle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, in materia di distanza delle costruzioni dai confini e dai fabbricati".**

*L'anno duemila nove il giorno 14 del mese di Settembre alle ore 12,30 in Taranto.*

*Il Consiglio Comunale, legalmente convocato a domicilio, in sessione d'urgenza ed in seduta pubblica, si è riunito sotto la Presidenza del Consigliere **Avv. Gino Lupo** e con l'assistenza del vice Segretario Generale, **Dott Spano**.*

*Eseguendo l'appello nominale, sono risultati presenti:*

		Assenti			Assenti
1	Stefano Ippazio – Sindaco	1	21	BASILE Vito	
2	LUPO Gina		22	PUGLIESE Gabriele	
3	MIGNOGNA Antonietta		23	FESTINANTE Cosimo	6
4	VITALE Filomena		24	LARUCCIA Vito Mario	
5	SCASCIAMACCHIA Gionatan		25	MANCINI Massimo	7
6	STANTE Mario		26	FLORIDO Giovanni	8g
7	MESSINESE Claudio		27	BRUNETTI Raffaele	
8	NARDELLI Nicola		28	FABRIZIO Giovanni	
9	D'ONGHIA Vincenzo		29	BAIO Vincenzo	
10	DI NOI Pasquale	2	30	LONOCE Lucio	9
11	COSA Francesco		31	DI GREGORIO Vincenzo	
12	TODARO Vincenzo		32	MOSCA Domenico	10
13	RUSCIANO Pietro		33	LEMMA Anna Rita	
14	PATANO Michele		34	CITO Mario	11
15	STELLATO Massimiliano		35	RANIERI Salvatore	12
16	VIAFORA Lucia	3	36	VIETRI Giampaolo	13
17	ILLIANO Filippo		37	SCIALPI Lucia	14
18	DI CUIA Massimiliano	4	38	LOMARTIRE Ugo	15
19	ZACCARO Michele	5	39	CONDEMI Filippo	16
20	VOCCOLI Francesco Paolo		40	LINGARO Giovanni	17
			41	CASTELLANETA Pasqua G.	

*In totale N. 24 presenti su n. 40 Consiglieri assegnati al Comune, oltre al Sindaco.*

*Il Presidente, ritenuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, trattandosi di prima convocazione, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti ad adottare deliberazione in merito all'oggetto.*

Si dà atto che risulta depositato il seguente schema di deliberazione a firma dell'Arch.  
Vincenzo La Gioia

“  
**PREMESSO**

Che il Comune di Taranto dispone della Variante al P.R.G., adottata dal Consiglio Comunale con provvedimento n° 324 del 09/09/1974 ed approvata dalla Regione Puglia con D.R. n° 421 del 20/03/1978;

Che con deliberazione n° 325 del 09/09/1974 il Consiglio Comunale adottava il “Nuovo Regolamento Edilizio” e che con Decreto del Presidente della Regione Puglia n° 5020 del 02/12/1975 veniva approvato;

Che nelle Norme Tecniche di Attuazione, facenti parte della su menzionata Variante al P.R.G. approvata, sono indicate le “tabelle dei tipi edilizi” che riportano, per le differenti zone omogenee di P.R.G., gli indici e i parametri da applicare;

Che da un punto di vista operativo e gestionale dei precitati strumenti e regolamenti urbanistici si sono registrati una serie di difficoltà di applicazione per i riscontrati elementi di contraddittorietà fra gli indici teorici urbanistico-edilizi e le stesse e/o diverse tabelle dei tipi edilizi, determinando di conseguenza sostanziali incongruenze;

Che le “tabelle dei tipi edilizi” contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione delle zone omogenee destinate dal P.R.G. a: “Edilizia esistente di tipo B (D4)” - “Edilizia esistente di tipo C (D5)” - “Edilizia residenziale di tipo A (D8)” - “Edilizia residenziale di espansione di tipo B (D9)” - “Centro organizzato di quartiere (D10)” - “Preesistenze edilizia residenziale (D11)”, non riportano la possibilità di edificare in aderenza, in presenza di fabbricati già realizzati sul confine, indicando solamente l'applicazione delle distanze minime tra fabbricati;

Che, inoltre, nelle stesse “tabelle dei tipi edilizi” contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione alla voce “SPAZI INTERNI” esiste una diversità di applicazione tra le zone omogenee di “Edilizia esistente di tipo A” (D3), “Edilizia esistente di tipo B” (D4) e la zona omogenea “Edilizia esistente di tipo C” (D5);

Che nelle zone omogenee su menzionate risultano realizzate costruzioni sul confine di proprietà o ad una distanza inferiore di quella prevista dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche per effetto di numerosi interventi di edilizia spontanea, sanati attraverso l'applicazione di leggi sul condono edilizio;

Che una molteplicità di richieste di permesso di costruire interessano lotti interclusi, non suscettibili di ampliamento, essendo i lotti confinanti già edificati con costruzioni poste ad una distanza dal confine inferiore a quella indicata nelle N.T.A.;

Che per la zona omogenea “Ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo C” - (D5), nella parte che disciplina i distacchi minimi, le N.T.A. riportano i seguenti parametri:

DISTACCO MINIMO	DAGLI EDIFICI	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	MT / MT	1 / 1
		IN ASSOLUTO	MT	10,00
	DAI CONFINI	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	MT	1 / 1
		IN ASSOLUTO	MT	5,00

Che, in particolare, in questa tabella le contraddittorietà consistono nell' indicazione della norma – derivante dall'applicazione della "tabella dei tipi edilizi", richiamate dall'art. 45 delle N.T.A. della variante al PRG – che nella zona omogenea di "Ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo C" (identificata con la sigla "D5") impone un rapporto di 1/1 tra altezza dell'erigendo fabbricato e il confine del lotto;

Che dal raffronto tra le "tabelle dei tipi edilizi" identificati con le sigle "D3", "D4" e "D5", allegate alle NTA della Variante Generale al PRG risulta che il rapporto tra distacco minimo assoluto dai confini e distacco minimo assoluto dagli edifici è uguale per tutte e tre le zone omogenee (di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo A, B, e C) ed è sempre pari al 50%;

Che il distacco minimo da edifici, in rapporto all'altezza dei medesimi, è identico in tutte le zone ed è pari sempre a 1/1; ma che, inspiegabilmente, il distacco minimo dai confini, in rapporto all'altezza degli edifici, mentre è uguale nelle zone D3 e D4 (laddove non è prevista la superficie minima del lotto), dov'è pari a  $\frac{1}{2}$ , è maggiore nella zona D5 (superficie minima prevista del lotto di mq.500), dov'è pari a 1/1;

Che detta incongruità, alla quale non pare possibile dare spiegazione, è accentuata dal fatto che per la zona "D5" sono previsti distacchi assoluti minori (metri 5 e 10, anziché metri 6 e 12, rispettivamente dai confini e dagli edifici)

## CONSIDERATO

Che le disposizioni sulle distanze delle costruzioni poste dai regolamenti edilizi e dalla normativa del piano regolatore generale configurano norme integrative del Codice Civile; in particolare, della disciplina di cui all'art. 873 (distanze nelle costruzioni) che recita "Le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non inferiore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore";

Che l'art. 9 del DM 2 aprile 1968 n.1444 (Limiti di distanza tra i fabbricati) prevede nei nuovi edifici, non ricadenti nella zona A:

- al comma 2, in tutti i casi, la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- al comma 3, per le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla zona omogenea territoriale di tipo B, la distanza minima, pari all'altezza del fabbricato più alto, si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12;

Che la condizione di reciprocità collega strettamente la costruzione del preveniente fino al confine alla facoltà del prevenuto di costruire a sua volta in appoggio o in aderenza alla

costruzione del primo, evitando in tal modo di consentire ad uno dei confinanti di guadagnare parte della metà del distacco scaricando sull'altro l'onere della differenza lucrata,

Che il titolo edilizio che abilita ad edificare in aderenza o in appoggio, in applicazione del suddetto principio, deve essere rilasciato anche nell'ipotesi in cui il fabbricato esistente sul confine sia stato realizzato abusivamente dal primo costruttore, posto che la giurisprudenza della Corte di Cassazione ritiene applicabile il principio della prevenzione ex art. 873 c.c. (che ammette l'esistenza di costruzioni aderenti su fondi finitimi) anche nel caso in cui la costruzione del preveniente sia stata realizzata senza permesso a costruire (Cass. Civ. II sez. 24/01/95 n. 788);

Che in presenza delle su richiamate incongruenze, sin dalla applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione, facenti parte della vigente Variante Generale al Piano Regolatore, le Commissioni Edilizie e tutte le Amministrazioni succedutesi nel tempo hanno considerato meri errori materiali l'indicazione di alcuni parametri riportati nelle "tabelle dei tipi edilizi" ponendo rimedio applicativo operativo alla incoerenza delle predette norme;

Che della questione sull'applicabilità del "rapporto 1/2" si è occupato anche il TAR di Lecce con sentenza n°844 del 27/02/2002, allegata;

Che il TAR ha sostanzialmente proceduto al riconoscimento della "disapplicazione" della norma regolamentare su descritta, ritenuta erronea per un evidente errore materiale, ma nel contempo, ha pure riconosciuto la correttezza di una prassi violativa di tale norma avente la finalità di correggere l'errore materiale;

Che, in ogni caso, le soluzioni interpretative e le decisioni conseguentemente assunte, recepite nel presente provvedimento non determinano nessuna variazione ai carichi e pesi urbanistici, alle volumetrie e destinazioni d'uso;

## **RITENUTO**

Che è opportuno fornire indicazioni operative in materia di distanze delle costruzioni dai confini e dai fabbricati nella istruzione delle pratiche edilizie in esame, nelle more di una generale revisione delle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G.;

l'evidente incongruità della previsione dello strumento urbanistico generale del comune, relativa all'applicazione del rapporto di 1/1 tra altezza degli edifici e distanza dal confine del lotto, così come riportato nelle "tabelle dei tipi edilizi" nella zona omogenea identificata nelle NTA del PRG con la sigla "D5";

Che la prassi interpretativa della Commissione Edilizia e quindi dell'Ufficio Tecnico, sistematicamente volta alla non applicazione di tale rapporto, ritenuto troppo penalizzante ai fini dell'approvazione e del conseguente rilascio delle singole Concessioni Edilizie (ora Permessi di Costruire), previa verifica del rispetto della distanza minima assoluta, è stata quella di considerare corretto il rapporto di 1/2 tra altezza degli edifici e la distanza dal confine del lotto anche per la "D5";

Che tale interpretazione non comporta alcuna modifica all'indice di fabbricabilità territoriale, né all'altezza massima degli edifici, trattandosi di correzione che non incide sul dimensionamento volumetrico del P.R.G. e sugli standard urbanistici;

Che per quanto su esposto debba provvedersi con urgenza in merito, per consentire la continuità e l'identicità interpretativa ed evitare eventuali disparità di trattamento;

**RILEVATA** la necessità - stante l'equivocità e l'incongruità, palesi, delle norme di P.R.G. in parola - di procedere alla relativa materiale rettifica delle N.T.A.;

**FATTO PRESENTE** che ciò può legittimamente avvenire solo attraverso il consenso del Settore Urbanistico Regionale, avuto riguardo che il Piano Regolatore Generale si forma all'esito di un procedimento complesso, nel cui ambito alla fase dell'adozione, di competenza comunale, segue la fase dell'approvazione, spettante alla Regione, sicché il solo Comune non ha la potestà di incidere, in maniera vincolante e unilaterale, sulla portata dispositiva di una prescrizione urbanistica senza il concorso di una convergente determinazione delle altre autorità competenti alla formazione del piano;

**EVIDENZIATO** che non potendo ricorrere alla disciplina dettata dalla L.R. Puglia n. 20/2001, in mancanza del PUG, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25, c. 2 della stessa L.R., continua ad applicarsi la L.R. Puglia n. 56/80;

che ai sensi dell'art. 16 della Legge Regione Puglia n. 56/80 è possibile procedere all'adozione ed approvazione di varianti al P.R.G. con le stesse modalità previste per il Piano Regolatore Generale;

**RITENUTO** di dover provvedere in merito;

**VISTO** il DM 2 aprile 1968 n.1444;

**VISTA** la Legge Regionale del 31 maggio 1980 n° 56;

**VISTA** la Legge Regionale del 27 luglio 2001 n° 20;

**VISTA** la sentenza del TAR di Lecce n°844 del 27/02/2002;

**VISTA** la sentenza della Cass. Civ. II sez. del 24/01/95 n. 788 ;

**VISTO** il Codice Civile;

**VISTA** la Legge 7 agosto 1990 n°241;

**VISTO** il Decreto Legislativo n° 267 del 18 agosto 2000;

**VISTO** l'allegato testo che riassume le precitate indicazioni operative dal titolo: "Criteri applicativi/integrativi alle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, in materia di distanze delle costruzioni dai confini e dai fabbricati";

**VISTO** il parere favorevole espresso dall'Ordine degli Architetti, dall'Ordine degli Ingegneri e dal Collegio dei Geometri nell'incontro tenutosi presso la Direzione Urbanistica e Edilità in data 25 marzo 2009 dai rispettivi rappresentanti, allegato al presente provvedimento di cui forma parte integrante;

**VISTO** il parere della Commissione Assetto del Territorio espresso nella seduta del **03.09.2009** , allegato al presente provvedimento di cui forma parte integrante;

**VISTO** il parere favorevole espresso ai sensi dell'art 49 - comma 1 - del D.Leg.vo n°267/2000 in data **04.09.2009** dal Responsabile della Direzione Urbanistica e Edilità Arch. Vincenzo La Gioia sulla regolarità tecnica;

**VISTO** il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.49 – comma 1 – del D.Leg.vo n°267/2000 in data **10.09.2009** dal Responsabile della Direzione Risorse Finanziarie Dott. Luigi Penunzio, sulla regolarità contabile;

### **DELIBERA**

1. di prendere atto di tutto quanto esplicitato in narrativa, che forma parte integrante del presente provvedimento;
2. di adottare la variante avente ad oggetto "Criteri applicativi/integrativi alle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, in materia di distanze delle costruzioni dai confini e dai fabbricati", di cui all'allegato testo;
3. di seguire le procedure previste dalla Legge Regionale n° 56 del 31 maggio 1980;
4. di demandare al Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità l'adozione dei provvedimenti consequenziali inerenti alla pubblicazione prevista ai sensi della L. R. n. 56/80 e l'impegno della spesa relativa, da imputare sullo specifico Capitolo di Bilancio n. 10901378;
5. di dare atto che sono stati espressi i pareri previsti dall'art.49, comma 1, del D.Lgs. n°267 del 18 agosto 2000.

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere a voti ..... resi ed accertati a norma di legge

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n°267/2000. ”

Il Presidente dopo aver annunciato la proposta testè riportata, dichiara aperta la discussione, intervengono l'Assessore Cervellera, il Consigliere Laruccia e l'Assessore Ippolito, come da verbale stenotipico in atti.

Al termine del dibattito, il Presidente non rilevando ulteriori richieste di intervento pone in votazione il provvedimento sopra riportato.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Udito il Presidente**

**Vista la proposta depositata**

**Visto il Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale**

**Visto il TUEL**

**Con voti unanimi, resi per alzata di mano dai n. 24 Consiglieri presenti e votanti.**

## **DELIBERA**

1. di prendere atto di tutto quanto esplicitato in narrativa, che forma parte integrante del presente provvedimento;
2. di adottare la variante avente ad oggetto "Criteri applicativi/integrativi alle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, in materia di distanze delle costruzioni dai confini e dai fabbricati", di cui all'allegato testo;
3. di seguire le procedure previste dalla Legge Regionale n° 56 del 31 maggio 1980;
4. di demandare al Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità l'adozione dei provvedimenti consequenziali inerenti alla pubblicazione prevista ai sensi della L. R. n. 56/80 e l'impegno della spesa relativa, da imputare sullo specifico Capitolo di Bilancio n. 10901378;
5. di dare atto che sono stati espressi i pareri previsti dall'art.49, comma 1, del D.Lgs. n°267 del 18 agosto 2000.

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Con voti favorevoli, resi per alzata di mano, all'unanimità dei n. 24 Consiglieri presenti e votanti.**

## **DELIBERA**

**Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.**

Criteria applicativi/integrativi alle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico Generale, in materia di distanze delle costruzioni dai confini e dai fabbricati.

NTA del PRG - zona di "Ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo C" identificata con la sigla "D5":

Nuova tabella

DISTACCO MINIMO	DAGLI EDIFICI	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	MT / MT	1 / 1
		IN ASSOLUTO	MT	10,00
	DAI CONFINI	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	MT	1 / 2
		IN ASSOLUTO	MT	5,00

NTA del PRG: zona "Edilizia esistente di tipo B (D4)" - "Edilizia esistente di tipo C (D5)" - "Edilizia residenziale di tipo A (D8)" - "Edilizia residenziale di espansione di tipo B (D9)" - "Centro organizzato di quartiere (D10)" - "Prossimità edilizia residenziale (D11)":

In queste zone è implicita la possibilità di realizzare costruzioni in appoggio o in aderenza a fabbricati preesistenti sul confine.

NTA del PRG- distanze minime:

- Nei nuovi edifici, non ricadenti nella zona A, fermo restando il rispetto della distanza minima dal confine prevista per le diverse zone del P.R.G. dalle vigenti N.T.A., è sempre dovuta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- la distanza minima, pari all'altezza del fabbricato più alto, si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12;
- I precitati criteri valgono anche per le zone del P.R.G. per le quali è prevista una distanza minima tra fabbricati di 12 mt, quando non è possibile rispettare tale distacco a causa di preesistenti immobili - su proprietà confinanti - situati ad una distanza dal confine inferiore a quella indicata nelle N.T.A.
- Nella zona "Edilizia esistente di tipo C" (D5), qualora ne ricorrano le condizioni, potranno essere rispettate le norme degli "SPAZI INTERNI", prescritti per la zona di "Edilizia esistente di tipo A" (D3) e "Edilizia esistente di tipo B" (D4).
- Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C., i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

La presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio dal giorno **17/09/2009** al giorno **1/10/2009**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, ed è esecutiva dal **27/09/2009**.