



Prot. n. 0015972
del 24/01/2008

OGGETTO: Parere in merito alla definizione di distanza dal confine stabilita dall'articolo 13 del R.E.C.

Il Comune fa presente che il Regolamento edilizio comunale “riporta integralmente la definizione degli indici e parametri edilizi così come stabiliti nel Regolamento edilizio tipo approvato dalla Regione Marche” e che pertanto definisce come “confine” oltre “che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici”.

Fa notare che “le N.T.A. del Piano regolatore **del Comune**, per le zone di completamento B2.1, stabiliscono sia le distanze tra i fabbricati (10 mt) che tra i confini (5 mt), la cui definizione è rimandata a quanto stabilito nel R.E.C.” e prevedono inoltre che è ammessa la costruzione a distanze inferiori a quelle indicate “qualora previsto in uno strumento urbanistico attuativo, ovvero qualora si tratti di pareti non finestrate e purché sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti”.

Il Comune rileva che problemi sull'applicazione di tale norma “si hanno nel caso in cui il lotto confini con un'area sempre dello stesso proprietario, ma con destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. come verde pubblico in cui non sono previste edificazioni fuori terra”.

Ritiene che in tal caso “la distanza dal confine stabilita dalle N.T.A. per l'edificazione va comunque rispettata anche se le due zone appartengono allo stesso proprietario, tuttavia è facoltà del Comune, previo accordo con il proprietario stesso, considerare distanze inferiori in base a quanto stabilito dalle N.T.A. stesse, poiché nelle zone a verde non sono ammesse nuove edificazioni” e chiede se questa valutazione possa considerarsi corretta.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

Il Regolamento edilizio tipo della Regione (RET) - emanato con il D.P.G.R., n 23 del 14.9.1989 e pubblicato nel B.U.R. n. 100 bis con la medesima data - all'art. 13, comma 1, lett. p), relativo al “distacco dai confini”, stabilisce che “si intende come confine, oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o comparti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici”.

La linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici è quella che delimita le aree destinate a servizi pubblici o ad attrezzature pubbliche da parte degli strumenti urbanistici generali, anche se non sono state ancora acquisite dal Comune per essere utilizzate secondo le previsioni di questi. Dopo l'acquisizione delle aree da parte del Comune tale linea coincide con quella di separazione delle diverse proprietà esistenti. Diviene cioè un confine di proprietà.

Se, come risulta dal quesito, il Regolamento edilizio **del Comune** ribadisce quanto stabilito dall'art.



13, comma 1, lett. p) del R.E.T., si ritiene che la valutazione espressa **dal Comune** sia corretta, anche se nel caso di specie non si può parlare di un vero e proprio “accordo” con il proprietario confinante in quanto l’area destinata a verde pubblico inedificabile da parte del vigente P.R.G. non risulta essere stata ancora acquisita dal Comune che, quindi, non ne è proprietario, ed appartiene ancora al proprietario dell’adiacente lotto edificabile.

Il Comune tenga presente che in base alla norma contenuta nel proprio P.R.G. la parete che fronteggerà l’area destinata a verde pubblico non dovrà essere finestrata, anche se in essa non sono ammesse nuove edificazioni. La linea che la delimita potrebbe infatti cessare di essere anche “confine” ai sensi del Regolamento edilizio, qualora l’area non venga acquisita dal Comune, per essere utilizzata come verde pubblico, entro cinque anni dal giorno in cui è divenuto efficace l’atto di approvazione del P.R.G. che le ha impresso tale destinazione (vedi: art. 9 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, già art. 2, primo comma, della legge 19.11.1968, n. 1187).

In tal caso l’area tornerebbe ad essere a tutti gli effetti privata, anche se sottoposta ai limiti di edificabilità di cui all’art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (già art. 4, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10) in quanto rimasta priva di disciplina urbanistica (cd. area bianca), fino a quando lo strumento urbanistico generale del comune non le riconfermi la precedente destinazione o non gliene imprima una nuova.