



**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". – esame delle osservazioni e adozione definitiva.*

*L'anno duemiladieci il giorno 30 del mese di Aprile alle ore 10,05 in Taranto.*

*Il Consiglio Comunale, legalmente convocato a domicilio, in seduta d'urgenza, si è riunito sotto la Presidenza del Consigliere Avv. Gina Lupo e con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa A.Maria Franchitto .*

*Eseguito l'iniziale appello nominale, all'atto dell'avvio della trattazione del presente provvedimento sono assenti:*

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

*In totale N. 25 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 del Responsabile della Direzione Urbanistica-Edilità, Arch. Cosimo Netti:

“  
IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO:**

che con Delibera di Consiglio Comunale n° 65 del 14 settembre 2009 è stata adottata la 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”*;

che tale variante si è resa necessaria per l'errata indicazione del rapporto tra l'altezza degli edifici e il confine dei lotti nella zona omogenea di *“Ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo C”* identificata con la sigla “D5” dalle N.T.A. del vigente P.R.G.;

che la citata deliberazione di C.C. n. 65/2009, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia, è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune di Taranto e si è proceduto a darne notizia attraverso l'affissione di manifesti per le vie della città, a cura della società DO.GRE. S.r.l.; si è proceduto inoltre alla pubblicazione di apposito avviso, su tre organi di stampa a diffusione provinciale, così come documentato nel fascicolo predisposto in copia ed allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

che la Direzione AA. GG. ed Istituzionali – Ufficio Notifiche – Albo Pretorio, ha attestato l'avvenuta pubblicazione ed affissione del relativo avviso all'Albo Pretorio del Comune di Taranto;

che inoltre si è provveduto al deposito della delibera di C.C. n. 65/2009 e degli atti ad essa allegati presso il competente Ufficio della Direzione Urbanistica ed Edilità e presso la Direzione AA. GG. ed Istituzionali del Comune di Taranto – Servizio Consiglio Comunale;

che in riferimento alla delibera di C.C. n. 65/2009 risulta pervenuta, nei termini previsti, una sola osservazione, così come attestato dall'Ufficio protocollo della Direzione Urbanistica ed Edilità, il cui contenuto è documentato nel fascicolo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;

che in merito alle osservazioni pervenute il competente Ufficio della Direzione Urbanistica ed Edilità, con relazione in data 29/03/2010 ha formulato le proprie proposte di controdeduzioni, come documentato nel fascicolo allegato;

che la richiamata Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 14.09.2009 è stata approvata sulla base delle seguenti premesse:

**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”* 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 N. T. A. della Variante Generale al PRG risulta che il rapporto tra distacco minimo assoluto dai confini e distacco minimo assoluto degli 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 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.;

che 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 N. T. A. 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 Norme Tecniche di Attuazione;

**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;

Tutto ciò premesso;

**RITENUTO** di dover provvedere in merito;

**VISTA** la Delibera di C.C. n. 65 del 14/09/2009;

**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 13.04.2010 , 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 **02.04.2010** dal Responsabile della Direzione Urbanistica e Edilità Arch. Cosimo Netti sulla regolarità tecnica;

**VISTO** il parere favorevole espresso ai sensi dell'art.49 - comma 1 del D. Log.vo n°267/2000 in data **22.04.2010** dal Responsabile della Direzione Risorse Finanziarie Dott. Luigi Panunzio, sulla regolarità contabile;



## **DELIBERA**

1. di prendere atto di tutto quanto esplicitato in narrativa, che forma parte integrante del presente provvedimento;
2. di non accogliere l'osservazione presentata dal sig. Patronelli Ciro, datata 21.12.2009, protocollata dall'Archivio Generale in data 30.12.2009 al n. 190329 e pervenuta alla Direzione Urbanistica Edilità in data 07/01/2010;
3. di adottare in maniera definitiva 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, già oggetto di Delibera di C.C. n. 65 del 14/09/2009;
4. di seguire le procedure previste dalla Legge Regionale n° 56 del 31 maggio 1980;
5. di demandare al Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità l'adozione dei provvedimenti consequenziali ai sensi della L. R. n. 56/80 e l'impegno della spesa relativa, da imputare sullo specifico Capitolo di Bilancio – parte spesa - n. 10901378;
6. 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 sopra riportata dichiara aperto il dibattito e non rilevando richieste di intervento la pone in votazione**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Vista la proposta sopra riportata**

**Udito il Presidente**

**Visto il T.U.E.L.**

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

**VISTA la Delibera di C.C. n. 65 del 14/09/2009;**

**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;

Col voto favorevole di n. 24 Consiglieri, n.1 astenuto ( Vietri ) su n. 25 Consiglieri presenti

#### DELIBERA

1. di prendere atto di tutto quanto esplicitato in narrativa, che forma parte integrante del presente provvedimento;
2. di non accogliere l'osservazione presentata dal sig. Patronelli Ciro, datata 21.12.2009, protocollata dall'Archivio Generale in data 30.12.2009 al n. 190329 e pervenuta alla Direzione Urbanistica Edilità in data 07/01/2010;
3. di adottare in maniera definitiva 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, già oggetto di Delibera di C.C. n. 65 del 14/09/2009;
4. di seguire le procedure previste dalla Legge Regionale n° 56 del 31 maggio 1980;
5. di demandare al Dirigente della Direzione Urbanistica-Edilità l'adozione dei provvedimenti consequenziali ai sensi della L. R. n. 56/80 e l'impegno della spesa relativa, da imputare sullo specifico Capitolo di Bilancio – parte spesa - n. 10901378;
6. 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,

Col voto favorevole di n. 24 Consiglieri, n.1 astenuto ( Vietri ) su n. 25 Consiglieri presenti

#### DELIBERA

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

Si dà atto che esce dall'aula il Consigliere Nardelli ed entra il Consigliere Di Cuia, pertanto i presenti in aula sono n.25

---

La presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio dal giorno **18/05/2010** al giorno **2/06/2010**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, ed è esecutiva dal **29/05/2010**.