



DETERMINAZIONE QUESITI Urbanistici ed Edilizi

Quesito Prot. n°9159 del 16/01/2008	Classificazione: 02/'08	Data: 17/01/2008
-------------------------------------	--------------------------------	-------------------------

Tipologia		
<input type="checkbox"/> edilizia residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> urbanistica	<input type="checkbox"/> igiene
<input type="checkbox"/> edilizia commerciale	<input type="checkbox"/> zona agricola	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> edilizia produttiva	<input type="checkbox"/> edilizia alberghiera	<input type="checkbox"/>

DETERMINAZIONE

Riferimenti normativi:

Art. 16 N.T.A. P.R.G. vigente - Costruzioni in aderenza

Legge 122/89

Sito/lotto/costruzione:

Sintesi quesito:

La norma, così come formulata nell'art. 16 delle NTA, comporta una forte disparità nelle possibilità edificatorie nel caso in cui in due lotti contigui i proprietari decidano di costruire a confine senza accordo preventivo.

Il C.C. art. 873 prevede "distanze nelle costruzioni. Le costruzioni su fondi finiti mini, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore"

Ne consegue che il primo proprietario che intende costruire potrà attestarsi alla distanza minima dai confini prevista dalle norme vigenti o sul confine, conseguentemente il proprietario dell'altro fondo, volendo realizzare a sua volta un edificio, dovrà rispettare le norme sulle distanze vigenti, avvalendosi eventualmente della possibilità di costruire sul confine in adiacenza al fabbricato già realizzato dal vicino.

Il C.C. non sembra entrare nel merito delle dimensioni del fabbricato da realizzarsi da parte del secondo proprietario, diversamente le NTA all'art. 16 recitano:

"E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti a condizione che l'altezza e la larghezza della parete a confine del nuovo edificio non superi quelle dell'edificio preesistente, salvo le sopraelevazioni per motivi igienico-sanitarie di edifici già in aderenza sempre che il sopralzo non superi i 2 ml."

La suddetta norma determina da parte del primo costruttore non solo la possibilità di decidere se fabbricare a confine, ma anche la possibilità di dettare le dimensioni massime dell'edificio che il vicino potrà costruire in aderenza, indipendentemente dai limiti imposti dalle norme specifiche sull'altezza dei fabbricati.

Si propone la modifica della norma lasciando la possibilità al primo che costruisce di attestarsi sul confine di proprietà nel rispetto di tutte le normative vigenti in merito alle luci, alle vedute ecc.. ma consentendo a chi costruisce per secondo di attestarsi in adiacenza all'edificio realizzato dal vicino oltrepassando i limiti imposti dalla sagoma dello stesso sempre rimanendo entro i limiti di altezza, cubatura ecc.. imposti dalle norme, potendo comunque l'edificio di dimensioni minori essere ampliato in un secondo tempo.

Norma specifica:

Determinazione assunta:

La proposta non si configura come quesito interpretativo, ma come ipotesi di variante alla normativa vigente e pertanto esula dalle competenze della Commissione Mista

Interferenze con altre norme - orientamenti interpretativi:

Chiavi di archiviazione/ricerca:

<input checked="" type="checkbox"/> distanze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	--------------------------



COMUNE DI RIMINI
&
Consulta delle Professioni Tecniche
della Provincia di Rimini
COMISSIONE MISTA
