



# COMUNE DI FERRARA

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

### SEDUTA DEL 7 APRILE 2014

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di **I** invito, con avviso in data **25/3/2014**, n° **26591**, si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle **ore 15,30** con la Presidenza del Signor COLAIACOVO Francesco - Presidente del Consiglio Comunale – i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dalla Signora FERRARI Dr.ssa Luciana – Segretario Generale Reggente del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

**CONSIGLIERI:** assegnati n° **40 + 1** - in carica n° **40 + 1** - intervenuti n° **31**

**1.** COLAIACOVO Francesco – PRESIDENTE

- 2.** BIANCHI Ilaria
- 3.** BRAGHIROLI Giannantonio
- 4.** BRANDANI Enrico
- 5.** BREGOLA Irene
- 6.** CAVALLARI Liliano
- 7.** CAVICCHI Francesca
- 8.** CAVICCHI Giovanni
- 9.** CIMARELLI Luca
- 10.** CORAZZARI Cristina
- 11.** CRISTOFORI Tommaso

- 12.** FERRARI Annalisa
- 13.** FIORBELLI Donato
- 14.** FORTINI Antonio
- 15.** LEVATO Francesco
- 16.** LUCCI Marco
- 17.** MERLI Simone
- 18.** NARDELLA Luca
- 19.** PARDI Angela
- 20.** PAVONI Antonio
- 21.** PORTALUPPI Francesco

- 22.** PULVIRENTI Silvia
- 23.** RICCIARDELLI M. Adelina
- 24.** SASSO Giorgio Scalabrino
- 25.** TAFURO Antonio
- 26.** TALMELLI Alessandro
- 27.** TAVOLAZZI Valentino
- 28.** TOSCANO Giuseppe
- 29.** TOSI Ruggero
- 30.** VACCARI Luca
- 31.** ZARDI Giampaolo

### **ASSESSORI:**

- 1.** FUSARI Roberta
- 2.** MAISTO Massimo
- 3.** MARESCOTTI Deanna
- 4.** MASIERI Luciano
- 5.** MODONESI Aldo
- 6.** SAPIGNI Chiara
- 7.** ZADRO Rossella

**SCRUTATORI NOMINATI:** RENDINE – FERRARI - PARDI

~~Visto della Ragioneria~~

(O M I S S I S)

**Inviata copia:**

Criteria per la concessione della possibilità di costruire a distanza inferiore a quella legale prevista dallo strumento urbanistico vigente, con un'area di proprietà comunale.

- Servizio Patrimonio
- Settore Pianificazione
- Servizio Ufficio di Piano
- Ragioneria

Il Presidente dà la parola all'Ass. Fusari la quale illustra la pratica in oggetto.

Dichiarata aperta la discussione, si ha l'intervento del Cons.re Cavallari nonché la replica dell'Ass. Fusari.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel verbale di questa stessa seduta cui si rinvia.

Quindi il Presidente pone in votazione il sottoriportato schema di deliberazione proposto dalla Giunta Comunale:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che alcuni cittadini e imprenditori hanno presentato istanze (n. 8 istanze presentate tra il 2011 ed il 2013, di cui 3 istanze per nuova edificazione) al fine di poter costruire in aderenza alle proprietà pubbliche, oppure a confine con terreni comunali, oppure a distanze inferiori a quelle legali stabilite dal vigente strumento urbanistico;

#### **CONSIDERATO:**

- che si ritiene pertanto necessario emanare un provvedimento contenente i criteri giuridici, tecnici ed economici per poter concedere tale possibilità in osservanza delle norme di vicinato di cui agli art. 873 e ss. del C.C e di quelle del regolamento edilizio approvato con delibera di CC n. 43385 del 1998 e succ. modif. ed integraz. di cui l'ultima con CC. n. 65830 del 2010 (nonché quelle del RUE approvato dal CC. del 10/06/2013 ed entrato in vigore il 17/07/2013) onde garantire un ordinato assetto urbanistico del territorio;

- che l'art. 879 – 2 comma del Codice Civile espressamente statuisce che “ per le costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che li riguardano”;

- che il Comune di Ferrara non ha adottato regolamenti che prevedono deroghe a quanto stabilito dall'art. 879 – 2 comma del Codice Civile;

- che i criteri che si andranno a determinare saranno applicabili, sotto l'aspetto giuridico civilistico, solo ed esclusivamente a quelle situazioni che sono regolabili e sanabili sotto il profilo urbanistico;

**CONSIDERATO** che si ritiene di stabilire i seguenti criteri:

#### **A) PROCEDURA**

1. L'istruttoria tecnica eseguita dal Servizio Patrimonio viene sottoposta all'apposita Commissione Intersettoriale, già costituita per l'analisi delle istanze di acquisto di aree di proprietà comunale marginali.

2. La Commissione, per emettere il parere favorevole, deve ravvisare che la nuova costruzione non contrasti con rilevanti interessi pubblici per i quali la stessa sarebbe gravemente pregiudizievole (in tal caso il parere sarà contrario).
3. La Commissione valuta se il corrispettivo stabilito (proposto dal servizio Patrimonio) compensi economicamente l'Amministrazione comunale rispetto all'impatto dell'intervento.
4. Nel caso di parere favorevole alla concessione rispetto ad aree comunali demaniali per le quali non è possibile la costituzione di diritti reali sulle medesime (aree verdi, parcheggi) in quanto assolvono funzioni di utilità generale, si procederà con la proposta di sottoscrizione di apposito atto amministrativo di concessione per un periodo di 30 anni. Nel caso di aree appartenenti al patrimonio disponibile si potrà procedere alla costituzione di apposita servitù che, trattandosi di diritto reale, dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale ex art. 42 lett. 1 del D.Lgs. 267/2000.
5. Il parere della Commissione per la concessione viene sottoposto periodicamente (2 volte all'anno) alla Giunta. Esso è obbligatorio ma non vincolante per la stessa. La Giunta proporrà, nei casi di aree appartenenti al patrimonio disponibile, nel caso di esito favorevole alla richiesta, l'approvazione al Consiglio Comunale, con la periodicità sopra indicata, per i casi nei quali sia configurabile la costituzione della servitù, e direttamente all'approvazione della concessione negli altri.
6. Si ritiene opportuno stabilire come criterio per la determinazione del corrispettivo per il rilascio della concessione il seguente: *la somma da corrispondere viene determinata con riferimento al valore venale dell'area che risulta a distanza inferiore a quella legale (porzione della dimensione pari a quella del fronte coinvolto e per una profondità pari alla minore distanza rispetto a quella legale). Nel caso della costituzione di servitù, l'indennità è determinata nel modo su indicato ma incrementata del 30 %, trattandosi di una servitù perpetua.*
7. Per presentare l'istanza il richiedente dovrà produrre apposita domanda cui allegare un progetto di massima in scala 1:200 o scala adeguata con piano quotato dell'area pubblica adiacente e sezioni opportune, sottoscritto dal richiedente medesimo e dal tecnico progettista abilitato.
8. Per eventuali situazioni di decoro o di opportunità urbanistica o paesaggistica la Commissione può prescrivere altezze minori rispetto a quelle massime previste dalle norme edilizie e urbanistiche o diversamente non autorizzare l'intervento; in tal caso comunica la propria determinazione all'interessato. In caso di esito negativo e della presentazione di controdeduzioni da parte del richiedente la Commissione può valutare l'opportunità di sottoporre la questione alla Giunta.
9. Nei casi in cui la deroga riguardi aree comunali appartenenti al patrimonio disponibile una volta acquisito il parere favorevole della Commissione e prima dell'autorizzazione da parte del Consiglio dovrà essere sottoscritto, a spese del richiedente, apposita dichiarazione in cui il richiedente si obbliga:
  - I) a presentare la pratica edilizia per la realizzazione dell'intervento;
  - II) a pagare, prima della sottoscrizione dell'atto notarile di cui in appresso, il corrispettivo come sopra determinato;
  - III) a predisporre e a presentare in Catasto, prima dell'inizio dei lavori, apposito frazionamento onde creare un mappale frazionato che possa essere utilizzato per la costituzione della "servitù" di edificare a distanza inferiore alle distanze legali dai

confini, anche ai fini della volturazione dell'atto in Catasto e della sua trascrivibilità nel caso di aree di dimensioni superiori ai 5.000 mq, che possono subire una diminuzione della capacità edificatoria;

- IV) a formalizzare con atto notarile, prima di realizzare le opere, la suddetta servitù con spese di frazionamento e notarili a suo carico.
10. Nei casi di cui al punto 9, il Consiglio, in caso di adesione al parere favorevole della Commissione e della Giunta, autorizza alla realizzazione dell'intervento, approva il corrispettivo proposto dalla Commissione e approva la costituzione della servitù.
11. La Giunta negli altri casi, in caso di adesione al parere favorevole della Commissione, autorizza la realizzazione dell'intervento, approva il corrispettivo proposto dalla Commissione e la concessione ad edificare a distanza inferiore a quella legale.
12. Una volta adempiuti gli incombeni previsti nella dichiarazione di cui al numero 9) e prima del rilascio del titolo abilitativo e prima di iniziare l'opera, nei casi predetti, il Consiglio delibera, la costituzione di una apposita servitù di tollerare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la costruzione alla distanza inferiore (servitù perpetua di distanza).
13. L'autorizzazione alla costituzione della servitù decade se entro due anni dall'assunzione della stessa non viene sottoscritto l'atto notarile e non vengono iniziati i lavori, qualora previsti.

**CONSIDERATO** altresì che si ritiene inoltre di stabilire le seguenti prescrizioni tecniche obbligatorie:

**B) PRESCRIZIONI TECNICHE OBBLIGATORIE**

1. L'istanza deve essere presentata per le costruzioni con ciò intendendosi tutte le opere infisse stabilmente al suolo. Si deve intendere come nuova costruzione anche l'intervento di ristrutturazione che, in ragione delle modifiche apportate al volume e alla collocazione del fabbricato, rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente.
2. La legittimità del bene dal punto di vista urbanistico non vale in ogni caso a sanare l'illecito civile derivante dal mancato rispetto delle distanze legali. In ogni caso di richiesta di accertamento in conformità ovvero di richiesta di rilascio di titolo abilitativo a sanatoria il richiedente deve obbligatoriamente presentare prima della presentazione della pratica edilizia l'istanza con le modalità di cui sopra. In tal caso il rilascio dell'accertamento di conformità o la sanatoria è subordinato all'avvenuta costituzione della servitù con atto notarile qualora si rientri nel predetto caso di cui al punto 9 ovvero è subordinata al rilascio della concessione qualora si rientri nel caso di cui al punto 10.
3. Nessuna opera dovrà essere realizzata in proprietà pubblica nemmeno interrata o di fondazione.

4. L'eventuale scavo o occupazione in area pubblica che dovesse essere necessario per ricavare lo spazio di lavoro, di cantiere o di sicurezza dovrà essere preventivamente autorizzato dai Servizi competenti del Comune, trattandosi di occupazione temporanea di suolo pubblico e sarà quindi soggetto al pagamento di ulteriore eventuale Canone per occupazione di suolo pubblico secondo le prescrizioni dell'apposito Regolamento in vigore.
5. Se l'esecuzione dei lavori produce danni alla proprietà pubblica ovvero a soggetti che della stessa usufruiscono tutti i danni diretti e indiretti che possono derivarne sono i capo al richiedente che dovrà anche eseguire le opere di ripristino.
6. prima dei lavori deve essere eseguita un'indagine tecnica atta a dimostrare che l'area pubblica adiacente non subirà alcuna modifica sullo scorrimento delle acque sotterranee e di superficie, sugli eventuali sottoservizi (in caso diverso il proponente si dovrà accollare tutte le spese per ripristinare le condizioni preesistenti all'intervento).
7. L'autorizzazione alla costruzione a confine, in aderenza o a distanza inferiore a quella legale non deve prescindere dal possesso di tutti gli altri diritti civilistici (in particolare le norme sulle distanze delle costruzioni di cui agli art. 873 e ss. C.C) e requisiti tecnici e normativi a costruire, e quant'altro fosse previsto per la specifica zona (ad es. vincoli archeologici ecc.).

**VISTI** gli art. 873 e segg. del Codice Civile;

**VISTO** il PSC approvato il 16/04/2009 ed il RUE adottato con delibera di CC n. 32137 del 2012 e approvato;

**VISTO** il regolamento edilizio approvato con delibera di CC n. 43385 del 1998 e successive modifiche ed integrazioni di cui l'ultima con CC. n. 65830 del 2010;

**VISTI** i pareri favorevoli rispettivamente espressi dal Responsabile del Servizio Patrimonio proponente, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 – 1° comma – D.Lgs. 267/2000);

**VISTI** gli atti;

**SENTITA** la Giunta e la 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare;

### **DELIBERA**

- di dare atto:

- che ai sensi dell'art. 879 – 2 comma del Codice Civile, stante la non contraria previsione di Regolamenti comunali, “per le costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze”;
- che i criteri che si andranno ad approvare saranno applicabili, sotto l'aspetto giuridico, solo ed esclusivamente a quelle situazioni che sono regolabili e sanabili sotto il profilo urbanistico;

- di approvare la Procedura come descritta nelle premesse del presente atto, composta da un paragrafo "A" per la "Procedura" con 13 specifiche ed un paragrafo "B" per le "Prescrizioni tecniche obbligatorie" con 7 specifiche, come segue:

#### **A) PROCEDURA**

1. L'istruttoria tecnica eseguita dal Servizio Patrimonio viene sottoposta all'apposita Commissione Intersettoriale, già costituita per l'analisi delle istanze di acquisto di aree di proprietà comunale marginali.
2. La Commissione, per emettere il parere favorevole, deve ravvisare che la nuova costruzione non contrasti con rilevanti interessi pubblici per i quali la stessa sarebbe gravemente pregiudizievole (in tal caso il parere sarà contrario).
3. La Commissione valuta se il corrispettivo stabilito (proposto dal servizio Patrimonio) compensi economicamente l'Amministrazione comunale rispetto all'impatto dell'intervento.
4. Nel caso di parere favorevole alla concessione rispetto ad aree comunali demaniali per le quali non è possibile la costituzione di diritti reali sulle medesime (aree verdi, parcheggi) in quanto assolvono funzioni di utilità generale, si procederà con la proposta di sottoscrizione di apposito atto amministrativo di concessione per un periodo di 30 anni. Nel caso di aree appartenenti al patrimonio disponibile si potrà procedere alla costituzione di apposita servitù che, trattandosi di diritto reale, dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale ex art. 42 lett. 1 del D.Lgs. 267/2000.
5. Il parere della Commissione per la concessione viene sottoposto periodicamente (due volte all'anno) alla Giunta. Esso è obbligatorio ma non vincolante per la stessa. La Giunta proporrà, nei casi di aree appartenenti al patrimonio disponibile, nel caso di esito favorevole alla richiesta, l'approvazione al Consiglio Comunale, con la periodicità sopra indicata, per i casi nei quali sia configurabile la costituzione della servitù, e direttamente all'approvazione della concessione negli altri.
6. Si ritiene opportuno stabilire come criterio per la determinazione del corrispettivo per il rilascio della concessione il seguente: *a somma da corrispondere viene determinata con riferimento al valore venale dell'area che risulta a distanza inferiore a quella legale (porzione della dimensione pari a quella del fronte coinvolto e per una profondità pari alla minore distanza rispetto a quella legale). Nel caso della costituzione di servitù, l'indennità è determinata nel modo su indicato ma incrementata del 30 %, trattandosi di una servitù perpetua.*
7. Per presentare l'istanza il richiedente dovrà produrre apposita domanda cui allegare un progetto di massima in scala 1:200 o scala adeguata con piano quotato dell'area pubblica adiacente e sezioni opportune, sottoscritto dal richiedente medesimo e dal tecnico progettista abilitato.
8. Per eventuali situazioni di decoro o di opportunità urbanistica o paesaggistica la Commissione può prescrivere altezze minori rispetto a quelle massime previste dalle norme edilizie e urbanistiche o diversamente non autorizzare l'intervento; in tal caso comunica la propria determinazione all'interessato. In caso di esito negativo e della presentazione di controdeduzioni da parte del richiedente la Commissione può valutare l'opportunità di sottoporre la questione alla Giunta.

9. Nei casi in cui la deroga riguardi aree comunali appartenenti al patrimonio disponibile una volta acquisito il parere favorevole della Commissione e prima dell'autorizzazione da parte del Consiglio dovrà essere sottoscritto, a spese del richiedente, apposito dichiarazione in cui il richiedente si obbliga:
- I) a presentare la pratica edilizia per la realizzazione dell'intervento;
  - II) a pagare, prima della sottoscrizione dell'atto notarile di cui in appresso, il corrispettivo come sopra determinato;
  - III) a predisporre e a presentare in Catasto, prima dell'inizio dei lavori, apposito frazionamento onde creare un mappale frazionato che possa essere utilizzato per la costituzione della "servitù" di edificare a distanza inferiore alle distanze legali dai confini, anche ai fini della volturazione dell'atto in Catasto e della sua trascrivibilità nel caso di aree di dimensioni superiori ai 5.000 mq, che possono subire una diminuzione della capacità edificatoria;
  - IV) a formalizzare con atto notarile, prima di realizzare le opere, la suddetta servitù con spese di frazionamento e notari a suo carico;
10. Nei casi di cui al punto 9, il Consiglio, in caso di adesione al parere favorevole della Commissione e della Giunta, autorizza alla realizzazione dell'intervento, approva il corrispettivo proposto dalla Commissione e approva la costituzione della servitù.
11. La Giunta negli altri casi, in caso di adesione al parere favorevole della Commissione, autorizza la realizzazione dell'intervento, approva il corrispettivo proposto dalla Commissione e la concessione ad edificare a distanza inferiore a quella legale.
12. Una volta adempiuti gli incumbenti previsti nella dichiarazione di cui al numero 9) e prima del rilascio del titolo abilitativo e prima di iniziare l'opera, nei casi predetti, il Consiglio delibera la costituzione di una apposita servitù di tollerare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la costruzione alla distanza inferiore (servitù perpetua di distanza).
13. L'autorizzazione alla costituzione della servitù decade se entro due anni dall'assunzione della stessa non viene sottoscritto l'atto notarile e non vengono iniziati i lavori, qualora previsti.

## **B) PRESCRIZIONI TECNICHE OBBLIGATORIE**

1. L'istanza deve essere presentata per le costruzioni con ciò intendendosi tutte le opere infisse stabilmente al suolo. Si deve intendere come nuova costruzione anche l'intervento di ristrutturazione che, in ragione delle modifiche apportate al volume e alla collocazione del fabbricato, rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente;
2. La legittimità del bene dal punto di vista urbanistico non vale in ogni caso a sanare l'illecito civile derivante dal mancato rispetto delle distanze legali. In ogni caso di richiesta di accertamento in conformità ovvero di richiesta di rilascio di titolo abilitativo a sanatoria il richiedente deve obbligatoriamente presentare prima della presentazione della pratica edilizia l'istanza con le modalità di cui sopra. In tal caso il rilascio dell'accertamento di conformità o la sanatoria è subordinato all'avvenuta

costituzione della servitù con atto notarile qualora si rientri nel predetto caso di cui al punto 9 ovvero è subordinata al rilascio della concessione qualora si rientri nel caso di cui al punto 10;

3. Nessuna opera dovrà essere realizzata in proprietà pubblica nemmeno interrata o di fondazione;
4. L'eventuale scavo o occupazione in area pubblica che dovesse essere necessario per ricavare lo spazio di lavoro, di cantiere o di sicurezza dovrà essere preventivamente autorizzato dai Servizi competenti del Comune, trattandosi di occupazione temporanea di suolo pubblico e sarà quindi soggetto al pagamento di ulteriore eventuale Canone per occupazione di suolo pubblico secondo le prescrizioni dell'apposito Regolamento in vigore;
5. Se l'esecuzione dei lavori produce danni alla proprietà pubblica ovvero a soggetti che della stessa usufruiscono tutti i danni diretti e indiretti che possono derivarne sono a capo al richiedente che dovrà anche eseguire le opere di ripristino;
6. Prima dei lavori deve essere eseguita un'indagine tecnica atta a dimostrare che l'area pubblica adiacente non subirà alcuna modifica sullo scorrimento delle acque sotterranee e di superficie, sugli eventuali sottoservizi (in caso diverso il proponente si dovrà accollare tutte le spese per ripristinare le condizioni preesistenti all'intervento);
7. L'autorizzazione alla costruzione a confine, in aderenza o a distanza inferiore a quella legale non deve prescindere dal possesso di tutti gli altri diritti civilistici (in particolare le norme sulle distanze delle costruzioni di cui agli art. 873 e ss. C.C) e requisiti tecnici e normativi a costruire, e quant'altro fosse previsto per la specifica zona (ad es. vincoli archeologici ecc.);

- di incaricare i competenti uffici comunali ad applicare, con decorrenza immediata, i suesposti criteri e prescrizioni tecniche al fine del rilascio dei titoli abilitativi nel caso in cui si avvalga della deroga in parola;

- di dare atto che il responsabile del procedimento e delegato del Comune per la predisposizione dell'atto unilaterale d'obbligo (di cui si allega modello), è la Dr.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio.



La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **31**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **31**

VOTI FAVOREVOLI: N° **25**

VOTI CONTRARI: N° **4** (Cons.ri Cavallari, Cavicchi F., Cavicchi G. e  
Toscano)

ASTENUTI: N° **2** (Cons.ri Sasso e Tavolazzi)

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la deliberazione nel preciso testo sopraportato.

**Il Segretario Generale Reggente**  
**FERRARI Dr.ssa Luciana**

**Il Presidente del Consiglio Comunale**  
**COLAIACOVO Dr. Francesco**

Esce il Cons.re Braghiroli ed entra la Cons.re Resca – PRESENTI: N. **31**

