



*Città di*  
*San Severino Marche*

Piazza del Popolo, 45 - Cap 62027  
Provincia di Macerata  
Tel. 0733 6411 - Fax 0733 641240  
Codice fiscale e partita IVA 00119580439

[www.comune.sanseverinomarche.mc.it](http://www.comune.sanseverinomarche.mc.it)

San Severino Marche, cod. 047 MC 043

**COPIA DELLA DELIBERAZIONE DELLA  
GIUNTA COMUNALE N. 326 del 07-11-2018**

Oggetto:

**PIANO CASA EDIFICIO CONDOMINIO RESIDENZIALE IN VIA L. DA VINCI  
N. 31/33 NULLA OSTA PER LA RIDUZIONE DELLA DISTANZA DAL CONFINE  
DI PROPRIETA' FRONTEGGIANTE IL MARCIAPIEDE E LA STRADA  
COMUNALE.**

L'anno duemiladiciotto il giorno sette del mese di novembre, alle ore 13:30, nella Residenza municipale, in seguito a convocazione disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale, nelle persone dei signori:

Piermattei Rosa	SINDACO	P
Bianconi Vanna	VICE-SINDACO	A
Antognozzi Tarcisio	ASSESSORE-CONSIGL.	P
Bianchi Sara Clorinda	ASSESSORE-CONSIGL.	P
Orlandani Jacopo	ASSESSORE-CONSIGL.	P
Paoloni Paolo	ASSESSORE-CONSIGL.	P



Assegnati n. 6. In carica n. 6. Assenti n. 1. Presenti n. 5.

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il VICE SEGRETARIO COMUNALE Dott. Tapanelli Pietro

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza la Sig.ra Piermattei Rosa, nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta comunale alla discussione sull'oggetto sopra indicato.



## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta n. 305 del 17/10/2018, predisposta dal Responsabile f.f. dell'AREA URBANISTICA, di seguito integralmente riportata:

---

### IL RESPONSABILE F.F. DELL'AREA URBANISTICA

Alla Giunta Comunale -

Sede

La signora GRESPINI LOREDANA, comproprietaria delegata del fabbricato residenziale sito in Via Leonardo da Vinci n. 31/33 (in angolo con Via Raffaello Sanzio) e delegata dai comproprietari in data 22/05/2018 ha presentato al MUDE domanda di contributo per la "Riparazione dei danni subiti dal Sisma 2016 e per rafforzamento del fabbricato, nel contempo in data 24/05/2018 la sig.ra Grespini ha depositato richiesta di permesso di costruire per le opere sopra indicate e comportanti in particolare la realizzazione della scala esterna sul fronte principale del fabbricato in sostituzione della inidonea scala esistente in parte esterna e in parte interna, ma suddivisa in modo da rendere inefficiente la struttura muraria del fabbricato.

La realizzazione di detta scala comporta un avanzamento del profilo del fabbricato sul fronte stradale ed una conseguente riduzione (inferiore ai limiti imposti) della distanza dai confini di proprietà (LATO STRADA).

Si fa rilevare che il fabbricato sul fronte di Via Raffaello Sanzio è posto in adiacenza alla strada comunale (senza interposizione di alcun marciapiede) e che sul fronte di Via Leonardo da Vinci i fabbricati non presentano un effettivo allineamento infatti sullo stesso lato del fabbricato in esame altri quattro fabbricati sono costruiti in adiacenza al marciapiede, mentre sul lato opposto sono stati realizzati almeno sei fabbricati "a filo marciapiede" e altri due o tre hanno una corte esclusiva di dimensioni variabili a volte anche inferiori ai 3 ml. previsti dal Codice Civile e ancor più ai 5 ml. previsti dall'attuale Regolamento.

E' inoltre necessario prendere atto che con le varie deliberazioni succedutesi dopo l'entrata in vigore della L.R. 22/09 (PIANO CASA) il Consiglio Comunale, oltre a rendere ammissibili distanze inferiori dai confini e dalle strade (previo accordo con il proprietario confinante) disponeva che dovesse essere comunque rispettato l'allineamento tra i fabbricati (ove sussistente).

Va infine evidenziato che mentre l'art. 873 del Codice Civile dispone che "*Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri.* Sembra specificamente disporre che fra due fondi (si legga lotti) finitimi (si legga confinanti) la distanza minima tra il fabbricato ed il confine dovrebbe essere di ml. 3, ma nel caso in esame la distanza del fabbricato va riferita al marciapiede o meglio alla strada (di cui il marciapiede è una estensione) e conseguentemente dovrebbe essere applicato l'art. 879 dello stesso Codice, che al secondo comma precisa che "*Alle 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 le riguardano.*" Ora la norma specifica è individuabile nell'articolo 18 del Codice e nell'art. 28 comma 4 del Regolamento del nuovo Codice della Strada (DPR 16 dicembre 1992, n. 495) che facendo rientrare le strade urbane in categoria F (Art. 2 e allegato 2 - Strade locali) non specifica né impone una distanza minima (4. *Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei*



*muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a) m 3 per le strade di tipo A; b) m 2 per le strade di tipo D.) in quanto detta disposizioni solo per le strade di tipo A e di tipo D.*

Si evidenzia infine che con nota assunta al prot. 36875 del 15/10/2018 (allegata e facente parte integrante del presente atto), il tecnico incaricato relaziona in merito alla “necessità di eliminazione della scala interna” ed altresì in merito alla “impossibilità di reperire soluzioni alternative per il posizionamento della nuova scala esterna”.

Un caso simile era stato trattato e assentito dalla Giunta che a seguito dell'istruttoria da parte degli Uffici competenti, con propria deliberazione n. 213 del 17/06/2013, autorizzava un'altra proprietà (confinante con una proprietà pubblica) ad ampliare il proprio fabbricato, riducendo la distanza dal confine pubblico e aumentando la dimensione del fabbricato in aderenza al marciapiede.

Dall'esame normativo poco sopra proposto ed in coerenza con il precedente ed analogo deliberato della Giunta, si può dedurre che in particolari situazioni (come quella in esame necessario rafforzamento del fabbricato alle azioni sismiche) ed a condizione che l'intervento non contrasti con il decoro urbano o violi specifiche disposizioni normative o regolamentari, può essere consentito di valutare e dichiarare ammissibili interventi comportanti minori distanze dalla strada e/o dal marciapiede.

Si chiede pertanto che venga emesso un atto di indirizzo utilizzabile sia per il caso in esame sia in analogia per interventi con analoghe situazioni, fermo restando che per altre tipologie di intervento potrà essere richiesto nuovo e specifico atto di indirizzo.

A parere dello scrivente nell'atto di indirizzo si potrà prescrivere di subordinare il Permesso di costruire a specifico atto di indirizzo ovvero in caso di analogia con quanto indicato nella presente disamina alle seguenti condizioni:

- 1) Venga asseverato da tecnico idoneo (ingegnere strutturista) che il fabbricato nella sua conformazione attuale (scale parte interne e parte esterne) non resiste in modo adeguato alle possibili sollecitazioni sismiche;
- 2) Il progetto dimostri che il complesso dei nuovi lavori per i quali necessita una deroga dalle distanze dai confini o dalla strada rispetti le distanze minime dai fabbricati (inderogabili per legge);
- 3) Il Progetto preveda il ripristino della recinzione – se esistente - conservando con essa l'allineamento esistente con i fondi vicini;
- 4) Il progetto venga preventivamente esaminato e autorizzato dal Servizio Manutenzioni (e se del caso da parte dell'Area Vigilanza) per le necessarie valutazioni di sicurezza.

IL RESPONSABILE F.F. DELL'AREA URBANISTICA

F.to (Geom. Giuliano Tiburzi)

---

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA – SERVIZIO MANUTENZIONI**

Alla Giunta Comunale - Sede



**OGGETTO: Piano casa edificio residenziale in Via Leonardo da Vinci n. 31/33 – Prop. Grespini Loredana NULLA OSTA PER LA RIDUZIONE DELLA DISTANZA DAL CONFINE DI PROPRIETA' ADIACENTE AL MARCIAPIEDE POSTO AI LATI DELLA STRADA PUBBLICA.**

Con richiesta assunta al Prot. 14836 del 24/05/2048, l'ing. FIORINI DANIELE in nome e per conto della Sig.ra GRESPINI LOREDANA, depositava il progetto architettonico di Ristrutturazione e rafforzamento strutturale di un fabbricato sito in angolo tra Via Leonardo da Vinci e Via Raffaello Sanzio (F. 154 part. 522) per ottenere il rilascio del permesso a costruire con la procedura della L.R. 22/09 (Piano Casa) ed ha chiesto allo scrivente (come indicato dal Responsabile del Servizio Urbanistica di questo comune) il NULLA OSTA per:

- a) **riduzione della distanza dal confine di proprietà comunale (marciapiede annesso alla strada pubblica;**
- b) **insufficiente distanza dalla strada comunale (Via Leonardo da Vinci)**

Il sottoscritto per quanto di competenza ed in relazione alle deroghe richieste, evidenzia quanto segue:

**In merito al punto a) riduzione della distanza dal confine di proprietà comunale (marciapiede annesso alla strada pubblica:**

La prossimità o aderenza di un fabbricato al marciapiede pubblico non ne inficiano in alcun modo la sicurezza (all'interno del territorio esistono varie situazioni in cui il fabbricato è posto in aderenza al marciapiede o, addirittura, in aderenza alla strada pubblica) e **pertanto non necessita di specifico parere di pertinenza di questo ufficio.**

**In merito, al punto b) insufficiente distanza dalla strada comunale (Via Leonardo da Vinci):**

Il Regolamento per l'attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n.285, aggiornato dalla Legge 29 luglio 2010, n. 120, **all'art. 28 comma 2) stabilisce che:**

- per le strade di tipo E (strade urbane di quartiere) come quella in esame ed F (strade locali), nei casi di cui al comma 1 (nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade) all'interno del centro abitato (in presenza di strumento urbanistico vigente) **non sono stabilite distanze minime** dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

Oltre quanto stabilito dal Codice della strada, l'ampliamento previsto verso Via Leonardo da Vinci è in allineamento sia con il fabbricato esistente che con gli edifici della stessa via, pertanto non rappresenta ostacolo visivo e/o materiale alla circolazione sulla strada comunale.

Per quanto sopra, **dal punto di vista della circolazione stradale NULLA OSTA** all'ampliamento con Piano casa del fabbricato di cui trattasi (foglio 154, particella n. 522).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO MANUTENZIONI  
F.to (Geom. Massimo Boldrini)



\*\*\*\*\*

Ritenuto che la stessa risponde ai fini di questa Amministrazione Comunale, che intende adottarla nel suo contenuto;

Esaminati e fatti propri i pareri dei responsabili dei Servizi interessati (sopra integralmente riportati), la Giunta Comunale ritiene poter fornire al richiedente Servizio Urbanistica le opportune direttive generali e particolari, in linea con i sopra citati pareri tecnici;

Atteso che dal presente atto non risultano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e quindi non necessita del parere di regolarità contabile;

Dato atto che sulla proposta relativa alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo n. 267/2000, è stato espresso il seguente parere:

- parere favorevole sulla regolarità tecnica;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

### **DELIBERA**

- 1) Di considerare quanto espresso in premessa parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto.
- 2) Di prendere atto dei pareri e delle valutazioni normative riportate in premessa da parte dei responsabili delle aree interessate.
- 3) Di autorizzare, per i motivi riportati in premessa, la Sig.ra GRESPINI LOREDANA nata a San Severino Marche 03/09/1971 ed ivi residente in Via Leonardo da Vinci n. 31/33, nella sua qualità di comproprietaria delegata del fabbricato di Via Leonardo da Vinci n. 31/33 distinto in catasto al Foglio n. 154 con la particella n. 522, a realizzare il nuovo corpo (scale ascensore balconi) in ampliamento (con la procedura del Piano Casa) in adiacenza lato Via Leonardo da Vinci al citato fabbricato nel rispetto delle prescrizioni dettate dal responsabile dell'area Urbanistica e di seguito riportate:
  - Venga asseverato da tecnico idoneo (ingegnere strutturista) che il fabbricato nella sua conformazione attuale (scale parte interne e parte esterne) non resiste in modo adeguato alle possibili sollecitazioni sismiche;
  - Il progetto dimostri che il complesso innovativo costituito dalle nuove scale esterne, dal vano ascensore e dei nuovi balconi mostri sul prospetto lato di Via Raffaello Sanzio le sole solette e relative ringhiere dei pianerottoli che dovranno essere delle dimensioni minime (pianerottolo interno lato ascensore);
  - Il Progetto preveda il ripristino della recinzione in muratura e ferro battuto, che conservi l'allineamento esistente con i fondi vicini;
  - Il progetto venga preventivamente esaminato e autorizzato dal Servizio Manutenzioni in coerenza con quanto precedentemente effettuato (DG. 213 del 17/06/2013).



- 4) Di dare atto che la presente deliberazione non comporta l'assunzione di impegno spesa.
- 5) Di individuare nel Responsabile f.f. dell'Area URBANISTICA – Geom. Giuliano Tiburzi - il Responsabile del Procedimento.
- 6) Di demandare al Responsabile proponente la predisposizione di tutti gli eventuali atti conseguenti e susseguenti.
- 7) Di dare atto che indirizzi emanati con la presente deliberazione potranno essere direttamente utilizzati (nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni ivi riportate) per tutti gli eventuali ulteriori interventi che presentino analogie con quello in esame.

\* \* \* \* \*

Inoltre la Giunta Comunale, riscontrata la sussistenza dei motivi d'urgenza;  
Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

**DELIBERA**

-Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

\* \* \* \* \*



Pareri sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Parere di REGOLARITA' TECNICA: si esprime parere **Favorevole**

Il Responsabile del Servizio  
F.to TIBURZI GIULIANO

Parere di REGOLARITA' CONTABILE: si esprime parere

Il Responsabile del Servizio  
F.to

---

Letto confermato e sottoscritto

**Il Presidente**  
**F.to Piermattei Rosa**

**Il Segretario Generale**  
**F.to Tapanelli Pietro**

---

Prot. N. 40717

li 13-11-18

Della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, con contemporanea comunicazione, in elenco, ai Capigruppo Consiliari.

Il Funzionario  
F.to Tapanelli Pietro

---

Per copia conforme all'originale, li

Il Funzionario  
Tapanelli Pietro

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal 13-11-18 al 27-11-18 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Li, \_\_\_\_\_

Il Funzionario  
F.to

---

La presente deliberazione, non sottoposta a controllo, è divenuta esecutiva per decorrenza del periodo di pubblicazione per 10 giorni ai sensi dell'art. 134 -comma 3- del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Li, \_\_\_\_\_

Il Funzionario  
F.to