

# COMUNE DI ELINI

Provincia dell'Ogliastra

COPIA

## Deliberazione del Consiglio Comunale

N° 2 del 29.04.2016

Oggetto: **Deroga regolamento edilizio. Art 5 del D.A. 22/12/1983 n 2266/U.**

L'anno **duemilasedici** il giorno **ventinove** del mese di **aprile** alle ore **17,00** nella solita sala delle Adunanze del Comune suddetto.

Alla **prima convocazione** in sessione **ordinaria**, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge e di Statuto, risultano all'appello nominale:

		<b>PRESENTE</b>	<b>ASSENTE</b>
<b>DEIANA ROSALBA</b>	SINDACO	X	
<b>FOIS DAVIDE</b>	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
<b>LANCIONI PIETRO</b>	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
<b>MURINO GIORGIO VIRGINIO</b>	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
<b>OLIANAS ANGELO GABRIELE</b>	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
<b>ORRÙ IRENE</b>	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
<b>PILI CRISTINA</b>	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
<b>PILI MARINA</b>	CONSIGLIERE COMUNALE		X
<b>SULIS ALESSANDRA</b>	CONSIGLIERE COMUNALE		X
<b>USAI SIMONETTA</b>	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
<b>CONSIGLIERI: Assegnati: 10 - In carica: 10 - Presenti n. 8 - Assenti n. 2</b>			

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- presiede il Signor **Rosalba Deiana** nella sua qualità di Sindaco;
- partecipa **Maria Grazia Mulas** nella sua qualità di Segretario Comunale;

- la seduta è **PUBBLICA**

**PREMESSO** che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto, ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, hanno espresso parere favorevole, come risulta da quanto riportato in calce al presente atto:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità Tecnica;
- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità Contabile;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO che:

- con istanza assunta agli atti in data 10.02.2016 e protocollata al n. 341, il Signor Desiderio Guglielmo nato a Castellamare di Stabia il 12.11.1969, e residente a Elini in Via Pompei n. 24, in qualità di amministratore della società Tecnica Costruzioni Srl, con sede a Lanusei, proprietario del fabbricato sito in Elini in via Pompei n. 24, distinto al catasto terreni al foglio 2 mappali 383 e 384, presentava formale richiesta tesa ad ottenere una concessione edilizia in deroga ai sensi dell'art. 5 del D.A. 22.12.1983 n. 2266/U, nel rispetto del codice civile, per la realizzazione dei lavori di "Intervento di ristrutturazione di un fabbricato da adibire a servizi di piccola ricettività";
- Il lotto in esame, ricadente in zona B del vigente strumento urbanistico, ha una superficie di mq 300 e una potenzialità edificatoria di 600 mc. Attualmente sul lotto insiste un fabbricato di proprietà del richiedente. Tale fabbricato dista, nello stato di fatto, ad una distanza di mt. 1.15 dal confine con la ditta Orrù Luisella;

### CONSIDERATO che:

- l'utilizzazione dell'edificio per servizi di piccola ricettività comporta la predisposizione dei servizi igienici per ogni camera;
- essendo i vani attuali di piccole dimensioni, la loro ulteriore riduzione, per la realizzazione di tali servizi all'interno degli stessi, si delinea come una soluzione tecnica inaccettabile con lo schema dell'edificio esistente;

**VISTO** che dagli elaborati tecnici allegati alla richiesta di deroga si evince che la soluzione progettuale proposta prevede la realizzazione di nuovi volumi da realizzare sul cortile dal lato a confine con la Ditta Orrù Luisella, i quali sarebbero comunque a distanza inferiore rispetto a quella minima prevista nel vigente Regolamento Edilizio;

**PRESO ATTO** che tale scelta progettuale è coerente con quanto disposto dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano regolatore vigente;

**CONSIDERATO** che la norma sopra richiamata dispone: "nelle zone inedificate esistenti o risultanti libere in seguito a demolizioni, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 20,00, nell'impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile";

### VISTO che:

- la sopradetta disposizione riprende fedelmente i contenuti di cui al comma 7 dell'art. 5 del Decreto Assessoriale 20.12.1983 n. 2266/ U (Decreto Floris) che ricalca puntualmente, per la fattispecie in esame, le disposizioni di cui all'art. 5 del D.P.G.R. 01.08.1977, n. 9743-271;
- la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica del 10.05.1984, n. 1 recante "Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute del D.A. 20.12.1983, n. 2266/ U" rimanda, per quanto non oggetto di modifica rispetto al D.P.G.R. 01.08.1977, n. 9743-271, alla circolare illustrativa relativa a quest'ultimo decreto;
- la circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20.03.1978, n. 2-A recante le "Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.P.G.R. 01.08.1977, N. 9743-271", al punto H (Limiti di altezze dei fabbricati e di distanza tra Pareti Prospicienti di cui almeno una finestrata — art. 5) asserisce che "La riduzione della distanza può applicarsi anche alle sopraelevazioni, purché naturalmente rispettino gli altri limiti (di altezza, di indice di fabbricabilità, etc.)";
- la Giustizia Amministrativa (T.A.R. Sardegna - sentenze n. 225/2002, 202/2003,) precisa che la derogabilità delle distanze fra costruzioni con pareti finestrate, ammessa dall'art. 5 comma 7<sup>o</sup> del Decreto Floris (e, negli stessi termini, dallo strumento urbanistico comunale), consente unicamente all'interessato di formulare specifica ed appropriata istanza di applicazione della deroga, alla quale, poi, deve seguire obbligatoriamente l'espletamento del peculiare procedimento (con delibera del Consiglio comunale, trattandosi, di una sorta di modifica dello strumento urbanistico, ancorché limitata ad un caso particolare), che vagli, nel dettaglio, la sussistenza dei presupposti per la concessione della deroga ed esprima una congrua valutazione (oltretutto previo preventivo avviso al confinante, in applicazione dell'art. 7 della L. 241 del 7 agosto 1990);
- i Giudici Amministrativi (TAR Sardegna - sentenza n. 1032/ 2001) hanno precisato che "tale norma impone la comunicazione dell'avvio del procedimento ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed a quelli che per legge debbono intervenire. Qualora da un provvedimento possa derivare un pregiudizio a soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai suoi diretti destinatari, l'amministrazione è tenuta a fornire loro, con le stesse modalità, notizia dell'inizio del procedimento. L'obbligo di preventivo avviso di avvio del procedimento deve, quindi, essere rispettato anche nei confronti del soggetto potenzialmente leso dalla concessione della deroga (confinante), che deve essere posto in grado di interloquire in merito alle valutazioni che il Comune compie ai fini della valutazione della sussistenza — o meno - dei presupposti previsti dalla disposizione citata (art. 5 Decreto Floris), parimenti richiamata dalla variante alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente..;

**VISTA** la documentazione prodotta dalla quale si evince che la proposta progettuale è stata elaborata in conformità alle disposizioni dettate dallo strumento urbanistico vigente eccezion fatta per le misure delle distanze tra pareti finestrate per le quali è richiesta la deroga;

**RILEVATO CHE** le distanze previste in progetto sono conformi al limite minimo disposto dall'art. 873 del Codice Civile che fissa in metri 3,00 la distanza tra costruzioni su fondi finitimi;

**RILEVATO CHE** la ditta Desiderio, pertanto, è impossibilitata ad edificare in aderenza al fabbricato sito nel lotto confinante di proprietà ditta Orrù Luisella e nello stesso tempo è impossibilitata a rispettare le disposizioni dettate dalle Norme di attuazione del Programma di Fabbricazione in quanto il rispetto di tali distanze comporterebbe una soluzione tecnica inaccettabile con lo schema dell'edificio esistente la cui funzione statica è assunta prevalentemente da murature portanti perimetrali;

**CONSIDERATO CHE:**

- l'eventuale scelta progettuale mirata alla realizzazione di strutture di fondazione e portanti in elevazione al piano terra influenzerebbe negativamente la funzionalità degli ambienti attualmente esistenti;
- al fine di superare le problematiche sopra esposte, il signor Desiderio Guglielmo, proponeva specifica istanza tesa ad ottenere una concessione edilizia in deroga ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., per la realizzazione dei lavori di "Ristrutturazione di un fabbricato da adibire a servizi di piccola ricettività";

**VISTA** la nota prot. n. 520 in data 01.03.2016 con la quale questo Ufficio comunicava, ai sensi dell'art. 7 della Legge 07.08.1990, n. 241, alla signora Orrù Luisella in qualità di confinante, l'avvio del presente procedimento di deroga delle distanze previsto dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;

**ATTESO** che entro i termini previsti la signora Orrù Luisella non ha comunicato nessuna osservazione in merito;

**VISTI:**

- il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 " Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- la L.R. n. 23/1985;
- la L.R. n. 45/1989;
- la L.R. n. 08/2015;
- lo Statuto dell'Ente;

Effettuate le operazioni di voto;

Con n. 8 voti favorevoli, n. 0 contrari, n. 0 astenuti, su n. 8 consiglieri presenti e n. 8 consiglieri votanti

**DELIBERA**

- di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di accogliere l'istanza presentata dal Signor Desiderio Guglielmo nato a Castellamare di Stabia il 12.11.1969, e residente a Elini in Via Pompei n. 24, in qualità di amministratore della società Tecnica Costruzioni Srl, con sede a Lanusei, per la deroga delle distanze tra fabbricati prevista dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per la realizzazione dei lavori di "Ristrutturazione di un fabbricato da adibire a servizi di piccola ricettività" come da documentazione progettuale a firma dell'Ing. Francesco Murgia che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;
- di formulare un atto d'indirizzo circa l'accogliibilità di eventuali istanze per la deroga delle distanze tra fabbricati prevista dall'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- di demandare al Responsabile del Servizio la definizione del procedimento con l'adozione dei provvedimenti volti alla legittimazione dell'intervento edilizio proposto;

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.TO ROSALBA DEIANA

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO MARIA GRAZIA MULAS

**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N°267**

SETTORE PROPONENTE: 02 - SERVIZIO TECNICO URBANISTICO

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

F.to Rosalba Deiana

SETTORE PROPONENTE: 01 - AMMINISTRATIVO-CONTABILE

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Priva di rilevanza contabile

Il sottoscritto Segretario comunale, ai sensi della legge regionale 13 dicembre 1994, n. 38 e successive modificazioni, ATTESTA che copia della presente deliberazione:

- è affissa all'Albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal **07/06/2016** (n° **103** reg);
- che, contestualmente all'affissione, è stata trasmessa copia ai capigruppo consiliari (prot. n° **0** del \_\_\_\_\_);

Elini, li 07/06/2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to Maria Grazia Mulas

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

che la presente deliberazione **è divenuta esecutiva il 17/06/2016**

- decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo preventivo;
- perché dichiarata immediatamente eseguibile;
- perché essendo stata sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 29 della L.R. 38/94 e dell'art. 2 del D.A. 360/2002; sono decorsi 20 giorni dalla ricezione dell'atto senza che il Servizio Territoriale degli Enti Locali abbia comunicato il provvedimento di annullamento, ovvero richiesto elementi istruttori;
- decorsi 10 giorni dal ricevimento dei chiarimenti e elementi istruttori richiesti con provvedimento n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (art. 33 della L. R. 38/94);
- che è stata annullata dal Servizio Territoriale degli EE.LL. con provvedimento n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_;

Elini, li 17/06/2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to Maria Grazia Mulas

La presente copia è conforme all'originale e si rilascia per uso amministrativo e d'ufficio.

Elini, li 09/06/2016

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Maria Grazia Mulas