



Prot. N. 6506

Curtatone, 06 Marzo 2023

Oggetto: **Parere tecnico su istanza di revoca della Deliberazione di C.C. n. 20 del 31.05.2022** avente ad oggetto: *“AUTORIZZAZIONE PER IL MANTENIMENTO DI EDIFICAZIONE ESISTENTE SU PROPRIETA' PRIVATA SITA IN COMUNE DI BORGO VIRGILIO IN DEROGA ALLE DISTANZE DAI CONFINI DALLA PROPRIETA' PUBBLICA DEL COMUNE DI CURTATONE UBICATA ALL'ALTEZZA DELL'INTERSEZIONE TRA VIA C. POMA E VIA G. GUARESCHI IN FRAZIONE LEVATA, ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI SERVITU' PREDIALE”*

PREMESSE

Con nota pervenuta in data 30.04.2022 – Prot. N. 12142 l'Arch. Matteo Tellaroli, avente studio in Via B. Rodella, 1/3 – Guidizzolo (MN), in qualità di tecnico incaricato dalla Sig.ra, le cui generalità sono indicate nella documentazione depositata agli atti dell'ufficio tecnico - proprietaria dell'immobile distinto catastalmente al Foglio 4 – mappale 107 del Comune di Borgo Virgilio (Sezione B – Virgilio) situato a confine con il terreno di proprietà del Comune di Curtatone distinto catastalmente al Foglio 28 mappale 1356 del Comune di Curtatone - dovendo procedere a richiesta di sanatoria di alcune porzioni di edificio realizzate in assenza di titolo edilizio, chiede autorizzazione per il mantenimento di una porzione di edificazione in deroga alle distanze dal confine previste dalle N.T.A. del vigente P.G.T. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Con Deliberazione di C.C. n. 20 del 31.05.2022 è stato/a:

1. **Autorizzata** la proprietaria dell'immobile distinto catastalmente al Foglio 4 – mappale 107 del Comune di Borgo Virgilio (Sezione B – Virgilio) situato a confine con il terreno di proprietà del Comune di Curtatone distinto catastalmente al Foglio 28 mappale 1356 del Comune di Curtatone, al mantenimento di una porzione di edificazione esistente con destinazione d'uso a magazzino, in deroga alle distanze dal confine previste dalle N.T.A. del vigente P.G.T. e dal Regolamento Edilizio Comunale;
2. **Dato atto che** l'autorizzazione è rilasciata ai soli fini patrimoniali, non costituisce titolo edilizio abilitativo, riguarda esclusivamente il mantenimento dell'edificato esistente e diventerà efficace esclusivamente a seguito dell'ottenimento per la porzione dell'edificio in questione, del Permesso di Costruire in sanatoria presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Borgo Virgilio;
3. **Approvato** lo schema di convenzione e relativi allegati grafici esplicativi, depositati agli atti del fascicolo, mediante la quale con atto pubblico notarile si costituirà servitù prediale, ai sensi dell'articolo 1027 del Codice Civile;
4. **Precisato che** fino alla data di sottoscrizione e trascrizione della convenzione, il soggetto interessato non può comunque vantare sull'area verde pubblica alcun titolo legittimo, con modalità differenziate rispetto alla generalità dei cittadini;
5. **Stabilita** la gratuità della presente autorizzazione, in virtù del principio di reciprocità della servitù prediale che si verrà a costituire, così come indicato al punto 4 dello schema di convenzione;
6. **Dato atto che** tutte le spese derivanti e conseguenti alla formalizzazione della presente autorizzazione ed alla trascrizione della convenzione saranno invece a totale carico del richiedente.



Con nota pervenuta in data 16.12.2022 – Prot. N. 35710 il Comune di Borgo Virgilio ha informato, in merito alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria presentata dalla proprietaria dell'immobile di cui sopra inerente la "SANATORIA DI OPERE INTERNE UNITA' ABITATIVA E RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO E PARZIALE CAMBIO D'USO DA PRODUTTIVO A RESIDENZIALE", di aver acquisito agli atti della documentazione integrativa in aggiornamento/modifica del pregresso progetto, con la quale si evidenzia che le distanze rispettano la misura minima di 5 metri dal confine e che pertanto non si rende necessario l'acquisizione di alcuna autorizzazione da parte del Comune di Curtatone.

Con nota del sottoscritto avente protocollo N. 489 del 09.01.2023 è stato conseguentemente comunicato che l'aggiornamento argomentato costituisce una differente situazione rispetto a quanto sancito dalla Deliberazione di C.C. n. 20 del 31.05.2022, pertanto la proprietaria in questione è stata invitata a presentare istanza di revoca della deliberazione di C.C. n. 20/2022, corredata di tutta la documentazione tecnica (frazionamenti, rilievi topografici, ecc.) dimostrativa dell'effettiva distanza dal confine, così come dichiarata nel procedimento in essere presso il Comune di Borgo Virgilio.

Con nota pervenuta in data 25.01.2023 – Prot. N. 2298 l'Arch. Matteo Tellaroli, avente studio in Via B. Rodella, 1/3 – Guidizzolo (MN), ha presentato istanza di revoca della Deliberazione di C.C. N. 20/2022, in quanto da una verifica tecnica approfondita è emerso che la porzione di edificazione per la quale fu richiesta autorizzazione per il mantenimento in deroga alle distanze dal confine, in realtà si trova ad una distanza superiore a m. 5,00 dalla distanza dal confine con il lotto di proprietà del Comune di Curtatone e pertanto nel rispetto delle disposizioni contenute nel vigente P.G.T. e nel Regolamento Edilizio Comunale.

ISTRUTTORIA

Si prende atto della documentazione prodotta dall'Arch. Matteo Tellaroli e della relazione esplicativa in cui si evince l'esecuzione di un nuovo confinamento, condotto sulla base degli atti tecnici reperiti dal professionista, le cui risultanze consistono in un posizionamento differente del fossato che costituiva il limite di confine tra il Comune di Borgo Virgilio e il Comune di Curtatone e quindi anche tra il lotto distinto catastalmente al Foglio 4 – mappale 107 del Comune di Borgo Virgilio (Sezione B – Virgilio), di proprietà della Sig.ra citata in premessa e quello distinto catastalmente al Foglio 28 mappale 1356 di proprietà Comune di Curtatone.

Per le finalità in esame non si ritiene necessario produrre un contraddittorio mediante l'esecuzione d'ufficio di un riconfinamento, che peraltro richiederebbe un aggravio inutile di costi sul bilancio comunale, in quanto:

- il diritto reale di godimento di cui alla Deliberazione di C.C. N. 20/2022 non si è comunque materializzato poichè non è stata stipulata la specifica convenzione, peraltro subordinata al rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria da parte del competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Borgo Virgilio, ad oggi non emanato.
- l'istanza e la documentazione tecnica presentata dall'Arch. Matteo Tellaroli con la nota del 25.01.2023 – Prot. N. 2298 costituiscono autocertificazione sulla regolarità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile, con conseguente assunzione di responsabilità da parte del professionista stesso.
- il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte del Comune di Borgo Virgilio per il procedimento in questione, avverrà comunque con la clausola "fatti salvi i diritti dei terzi"



CITTÀ DI
CURTATONE

Area Tecnica
Lavori Pubblici, Patrimonio,
Ambiente e Territorio

Ufficio Settore Lavori Pubblici

Tel. 0376/358103

Mail: tecnico@curtatone.it

pertanto, qualora anche in futuro dovessero emergere irregolarità con pregiudizio di diritti di un terzo, come ad esempio un confinante, è sempre possibile tutelarsi anche eventualmente con il ricorso al giudice ordinario.

CONCLUSIONE

Per le considerazioni sopraccitate sussistono le condizioni e i presupposti tecnici per procedere alla revoca della Deliberazione di C.C. N. 20/2022, fermo restando che la revoca stessa dell'atto non costituisce accettazione delle risultanze esposte dal tecnico in sede di istanza, bensì una mera presa d'atto.

Il Responsabile del Servizio

(Ing. Giovanni Trombani)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs
82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il
documento cartaceo e la firma autografa

Città di Curtatone

Piazza Corte Spagnola, n.3

46010 Montanara di Curtatone (MN)

P.Iva 00427640206 – Cod. Fiscale 80001910209

Fax 0376 358169 - Pec: comune.curtatone@legalmail.it