



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Vademecum

4

GIUSEPPINA MARZARI

Edilizia e mediazione

ASSOCIAZIONE NAZIONALE GEOMETRI CONSULENTI TECNICI, ARBITRI E MEDIATORI

GEO-C.A.M.

ENTE DI FORMAZIONE PD.G. DEL 3/9/2012 N°344
ORGANISMO DI MEDIAZIONE NAZIONALE INTERDISCIPLINARE
P.D.G. DEL 3/9/2012 N° 922

GIUSEPPINA MARZARI

Edilizia e Mediazione

Le novità in ambito edilizio
con il “decreto del fare”

La mediazione per facilitare i conflitti
in ambito edilizio

LE NOVITÀ IN AMBITO EDILIZIO CON IL DECRETO DEL FARE

Il Decreto Legge 69 del 21/06/2013 convertito nella Legge n. 98 del 09/08/2013 - meglio conosciuto come “Decreto del Fare” - ha introdotto numerose modifiche in ambito edilizio, volte ad una semplificazione finalizzata al rilancio dell’attività edilizia, attualmente in fase di stallo a seguito del grave momento congiunturale.

In particolare l’art. 30 della legge 98/2013 apporta diverse modifiche al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

1 DEROGA IN MATERIA DI LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI (ART. 2 BIS)

L’inserimento del nuovo articolo 2bis prevede la possibilità da parte delle Regioni e Province Autonome di derogare con proprie leggi o regolamenti a quanto disposto dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati.

L’art. 2 bis, oltre alla deroga in materia dei limiti di distanza, interessa un ambito più ampio: “Regioni e Province Autonome potranno dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde ed ai parcheggi, nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”

Questa nuova norma statale costituisce una vera innovazione, soprattutto perché la determinazione di standard minimi ha sempre rappresentato un obbligo stabilito dall’articolo 41 quinquies, della legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 ancora oggi vigente. L’articolo 41 quinquies, stabilisce che in tutti i Comuni, nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, debbano essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Le deroghe potranno essere istituite, in qualsiasi caso, fermo restando la specifica competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e disposizioni integrative.

2 MODIFICHE ALLA DEFINIZIONE DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E DI NUOVA COSTRUZIONE (ART. 3 – ART. 10)

Una rilevante modifica all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 – Definizione degli interventi edilizi, è quella introdotta dal Decreto del Fare. L'intervento di ristrutturazione edilizia, definito alla lettera d) del citato articolo viene ampliato con importanti innovazioni:

(in grassetto le modifiche introdotte all'art. 3 lett. d)

*“lettera d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria ~~e-sa-~~**goma** di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica **nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;***

Come si evince dal testo in grassetto, è decisamente rilevante l'eliminazione della parola “sagoma”, nella definizione di intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente. Lo stesso potrà pertanto essere ricostruito con la medesima volumetria, ma senza il vincolo di rispetto della sagoma originaria.

Prima del “Decreto del Fare”, l'intervento di ricostruzione con diversa sagoma, a seguito di demolizione, doveva essere trattato come nuova costruzione, e la sua realizzazione avrebbe dovuto rispettare gli indici urbanistici di zona. D'ora in avanti, se l'intervento di demolizione riguarda un edificio non sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, lo stesso edificio potrà essere ricostruito anche con una sagoma totalmente diversa da quella preesistente, nel rispetto della volumetria originaria.

La norma si estende anche agli interventi di ripristino di quegli edifici crollati o pressochè demoliti, purché sia possibile accertarne la loro consistenza originaria.

Qualora gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni siano soggetti ad interventi di demolizione e ricostruzione o ripristino in quanto crollati o

demoliti, potranno essere ricostruiti soltanto nel rispetto della sagoma preesistente.

Altra semplificazione di rilievo, nell'ambito dei titoli abilitativi necessari per gli interventi di ristrutturazione, è quella che si deduce dalla lettura dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 modificato dall'art. 30, comma 1 della Legge 98/2013.

All'art. 10, infatti, vengono definiti quegli interventi che costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia e pertanto soggetti a Permesso di Costruire:

(in grassetto le modifiche introdotte all'art. 10)

gli interventi di nuova costruzione;

gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, **della sagoma** dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, **nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.**

Il "Decreto del Fare", con la modifica alla lettera c), (soppressione della parola "sagoma" e l'introduzione del periodo "*nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.*") ha escluso tra gli interventi soggetti a Permesso di Costruire quelli di demolizione e ricostruzione o di ripristino di un immobile, ai sensi dell'art. 3 lettera d), non sottoposto a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni.

L'art. 19 della Legge 241/1990 - Nuove norme sul procedimento amministrativo – sostituito dall'art. 49, comma 4-bis, legge n. 122 del 2010 ed interpretato con l'art. 5, comma 2, legge n. 106 del 2011, ha istituito la Segnalazione Certificata di Inizio Attività anche in materia di edilizia, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del Permesso di Costruire.

Si deduce quindi che, gli interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino a seguito di crollo o demolizione di immobili non sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, non rientrano tra quelli soggetti a Permesso di Costruire e, pertanto, sono compresi tra quelli soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, se rispettano la volumetria originaria.

I Comuni dovranno "individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio Attività per interventi di demolizione e ricostruzione"

Nelle more dell'adozione della citata deliberazione, nelle zone omogenee A) – Centri Storici – non è applicabile la S.C.I.A. per interventi di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma.

Ulteriore modifica all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 è quella introdotta alla lettera e) – definizione di interventi di nuova costruzione – in particolare:

*e. 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee **ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;***

3 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (ART. 6 COMMA 4)

Ai sensi delle modifiche introdotte dalla Legge 98/2013, nelle comunicazioni di inizio lavori relative a interventi di manutenzione straordinaria (comma 2 lettera a) ed interventi di modifiche interne di carattere edilizio interni a fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, il tecnico incaricato non dovrà più dichiarare di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente.

4 EFFICACIA TEMPORALE E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (ART. 15 COMMA 2 ED ART. 20 COMMI 8 E 9)

Art. 15, comma 2

Nel Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza

venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La legge 98/2013, al comma 3 dell'art. 30, stabilisce che, salva diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto, da trasmettere all'Amministrazione Comunale prima della scadenza del termine indicato nel titolo abilitativo, siano prorogati di due anni i termini per inizio ed ultimazione dei lavori, per quei Permessi di Costruire rilasciati prima dell'entrata in vigore del Decreto del Fare – quindi in data antecedente al 21/08/2013.

La proroga dei due anni è inoltre possibile solo se i titoli abilitativi rilasciati, al momento della comunicazione presentata dal titolare, non siano in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati od adottati.

I termini di validità sopra descritti sono validi anche per Denunce di Inizio Attività e Segnalazioni di Inizio Attività.

Vengono prorogati di tre anni anche i termini di inizio e fine lavori per quelle opere inerenti convenzioni di lottizzazione o accordi simili, stipulati sino al 31/12/2012.

Novità anche in materia di rilascio dei titoli abilitativi.

Sono stati sostituiti i commi 8 e 9 dell'art. 20 del DPR 380/2001, con l'introduzione del silenzio-assenso sulla domanda del Permesso di Costruire, che si attiva decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, qualora non sia stato espresso motivato diniego.

Ai sensi dell'art. 20 commi 1-7, il termine per l'adozione del provvedimento finale è stabilito in giorni 60 dalla data di presentazione della domanda, termine entro il quale il responsabile del procedimento formula la proposta di provvedimento, a seguito dell'istruttoria favorevole della pratica. Il provvedimento finale è adottato dal Responsabile dell'Ufficio o dal Dirigente entro il termine di 30 giorni dalla data della proposta di provvedimento formulata dal Responsabile del Procedimento.

Nel caso in cui l'immobile oggetto di Permesso di Costruire sia sottoposto a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni, non è valido il silenzio-assenso ed il provvedimento deve essere espresso con l'adozione di un provvedimento ai sensi dell'art. 2 della Legge 07/08/1990 n. 241 (conclusione del procedimento amministrativo).

5 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (ARTT. 22 E 23)

All'art. 22, comma 2, viene introdotta l'estensione della possibilità di presentare una Denuncia di Inizio Attività per varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma anche qualora sia sottoposto a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni. (c.d. varianti minori)

Anche in questo caso i Comuni dovranno "individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile denuncia di inizio attività per le c.d. varianti minori"

Per l'efficacia temporale della Denuncia di Inizio Attività si rimanda a quanto già indicato al paragrafo 4.

6 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (ART. 23BIS)

L'art. 30 comma f) della Legge 98/2013 ha introdotto questa nuova norma, la quale stabilisce che, nel caso in cui si applica la disciplina di cui all'art. 19 della Legge 07/08/1990 n. 241 - e cioè la Segnalazione Certificata di Inizio Attività - l'interessato può richiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune tutti gli atti di assenso – intesi come autorizzazioni preliminari - necessari per l'intervento edilizio. Può farlo in via preliminare oppure contestualmente alla presentazione della segnalazione.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia comunicherà tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. I lavori potranno avere inizio solo dopo la comunicazione di acquisizione dei medesimi, oppure ove ricorra, ad esito positivo della eventuale conferenza di servizi

L'acquisizione degli atti di assenso, vale anche per le Comunicazioni di Inizio Attività ai sensi dell'art. 6 comma 2 del DPR 380/2001.

Nelle zone omogenee A – Centri Storici – gli interventi per i quali è applicabile la S.C.I.A. non possono avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione.

7 AGIBILITÀ PARZIALE (ARTT. 24 E 25)

Agli articoli 24 e 25 del DPR 380/2001 vengono aggiunti rispettivamente i commi 4 bis, 5 bis e 5 ter che disciplinano il rilascio del certificato di agibilità.

È prevista la possibilità di presentare richieste di certificati parziali d agibilità, per edifici singoli, porzioni di essi o singole unità immobiliari, purché siano funzionalmente autonomi, siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento e anche completate e collaudate le parti strutturali e gli impianti degli enti comuni.

In caso di mancato inoltro della richiesta di certificato di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, oltre alla documentazione necessaria di cui al comma 3 lettere a, b, d (certificato di collaudo statico; certificato di conformità delle opere eseguite in zone sismiche; dichiarazione di conformità delle opere alla normativa in materia di barriere architettoniche), l'interessato presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o di un professionista abilitato, con la quale è attestata la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, allegando la denuncia di accatastamento e le dichiarazioni di conformità degli impianti, di salubrità, igiene, risparmio energetico secondo normativa vigente.

8 LA MEDIAZIONE PER FACILITARE I CONFLITTI IN AMBITO EDILIZIO.

Di fronte ad un conflitto che si crea in ambito edilizio, la soluzione che si cerca è quella più immediata: la soluzione dal punto di vista meramente tecnico.

In sostanza, la norma, il documento, qualsiasi elemento giuridico che supporti la propria posizione e sia necessaria per dimostrare all'altra parte di aver ragione.

Non esiste, come in ambito edilizio, una tal varietà di norme, statali, regionali e comunali che possono essere interpretate a seconda dei casi; non esiste come in ambito edilizio la possibilità di ledere diritti di altri soggetti.

Il Decreto Legge 69 del 21/06/2013 convertito nella Legge n. 98 del 09/08/2013 – meglio conosciuto come “Decreto del Fare” ha reintrodotto la mediazione come condizione di procedibilità della domanda giudiziale, per le materie di:

CONDOMINIO, DIRITTI REALI, DIVISIONE, SUCCESSIONI EREDITARIE, PATTI DI FAMIGLIA, LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO D'AZIENDE, CONTRATTI BANCARI E FINAN-

ZIARI, RISARCIMENTO DEL DANNO DERIVANTE DA, RESPONSABILITA' MEDICA E SANITARIA, DIFFAMAZIONE CON MEZZO DI STAMPA O PUBBLICITA', CONTRATTI ASSICURATIVI, BANCARI E FINANZIARI.

La sentenza della Corte Costituzionale del 6 dicembre 2012 n. 272, aveva stralciato l'obbligatorietà della mediazione, istituita con l'art. 5 del D.Lgs. 4 marzo 2010 n. 28, dichiarandola incostituzionale per eccesso di delega. Delega per la quale il Governo avrebbe ecceduto rispetto a quella che gli era stata conferita dal Parlamento con l'art. 60 della Legge 18 giugno 2009 n. 69.

Dal 21 settembre 2013 in via sperimentale per quattro anni, grazie all'intervento del "Decreto del Fare", ogni controversia che rientrerà nelle materie sopra elencate, dovrà passare dal mediatore. In forma diversa rispetto alla sua versione originaria: la condizione di procedibilità è garantita da un incontro preliminare – definito di programmazione – dove il mediatore spiegherà alle parti, assistite dal proprio avvocato, in cosa consiste e come si svolge una mediazione. Dopo lo svolgimento del primo incontro di programmazione le parti decideranno volontariamente di continuare il tentativo di mediazione.

In ambito edilizio, sono innumerevoli i conflitti che si possono venire a creare e che rientrano nelle materie per le quali il tentativo di mediazione è obbligatorio.

Si auspica che il periodo sperimentale di quattro anni imposto dal "Decreto del Fare", possa contribuire a diffondere questo metodo alternativo per la risoluzione delle controversie e cambiare, evolvendoli soprattutto, i principi culturali che delineano il "quotidiano" del cittadino.

In caso di lite, nella maggior parte dei casi, prevale da parte dei soggetti in conflitto, la ricerca di una figura *super partes* che stabilisca torti o ragioni.

Irrinunciabile è la necessità di rivolgersi al magistrato, necessità spesso vissuta come un'imposizione, un sacrificio. E lo è indubbiamente!

Immaginiamo un caso in cui, per la costruzione di un edificio, sia necessaria la realizzazione di un'opera di sostegno dello scavo, con paratia tipo berlinese e tiranti di ancoraggio che per necessità statiche, invadono la proprietà confinante.

Nella fattispecie si dovrebbe costituire una servitù, anche se temporanea, dato che i tiranti, una volta realizzata l'opera di sostegno in cemento armato, cessano la loro funzione.

Se il confinante non desse il permesso per la costituzione di detta servitù temporanea, la causa civile che ne deriverebbe avrebbe conseguenze pesanti in termine di durata, spese legali e per ogni onere connesso.

Oggi è ancora molto lontana l'idea di poter risolvere la questione con un metodo alternativo il quale, in tempi brevi e costi contenuti, possa consentire di trovare una soluzione che contenga aspetti e risorse impensabili; una soluzione soddisfacente per ogni parte interessata che mai sarebbe potuta emergere in una causa civile.

In ambito edilizio, la materia dei diritti reali è quella più toccata da controversie che spesso riguardano proprietà finitime, come nel caso pratico di seguito descritto.

Un caso pratico

(Il caso giudiziario è iniziato prima dell'entrata in vigore del Decreto del Fare e si è concluso invece dopo la sua conversione in legge)

L'Impresa Rossi intende costruire un edificio, sul lotto di sua proprietà confinante con quello di proprietà del Sig. Bianchi.

Nel corso dei lavori si vede notificare un ricorso ex art. 702 bis c.p.c. per *“l'accertamento della violazione della distanza minima di dieci metri tra il lato est della costruzione erigenda dall'Impresa Rossi e l'immobile di proprietà del Sig. Bianchi, distanza minima prescritta dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e dall'art. 28 delle NTA del PRG del comune di, ove occorrere possa, anche disapplicando quest'ultima previsione di piano regolatore e, ove occorrere possa, disapplicando il titolo edilizio concesso...*

Il ricorrente chiedeva:

la condanna dell'Impresa Rossi alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a mente dell'art. 872 c.c., ordinando alla convenuta la demolizione delle parti di fabbricato costruite in violazione delle suddette disposizioni sulle distanze tra edifici;

la condanna dell'Impresa Rossi a risarcire il Sig. Bianchi il danno patito a seguito dell'accertata violazione pari ad € 25.000,00 o a somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa;

In via subordinata:

qualora non fosse accolta la domanda di riduzione in pristino e contestualmente, quella di risarcimento danno, la condanna alla sola riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a mente dell'art. 872 c.c., ordinando alla convenuta la demolizione delle parti di fabbricato costruite in violazione delle suddette disposizioni sulle distanze tra edifici;

In via ulteriormente subordinata:

qualora non fosse accolta la domanda di riduzione in pristino e contestualmente, quella di risarcimento danno, né la sola domanda di riduzione in pristino la condanna a risarcire al Sig. Bianchi il danno patito a seguito dell'accertata violazione, pari a € 100.000,00 o a somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa;

Costituitasi in giudizio l'Impresa Rossi, chiede al Tribunale di chiamare in causa il Comune di e l'arch. Neri, progettista e direttore dei lavori, in quanto lo stesso sostiene di aver incaricato a suo tempo un progettista ed avere regolarmente ritirato il titolo abilitativo rilasciato dal comune per la costruzione in corso di realizzazione e, quindi, di non avere colpa per quanto denunciato dal ricorrente.

A seguito di trasformazione del contraddittorio da rito speciale a rito ordinario, il Giudice nominava un Consulente Tecnico d'Ufficio, per verificare se la costruzione di proprietà dell'Impresa Rossi fosse stata eseguita in conformità del Permesso di Costruire rilasciato ed alle norme ur-

banistiche del PRG vigente nel comune di ed all'art. 9 del DM 1444/1968. In caso di non conformità il C.T.U. avrebbe dovuto quantificare il danno subito dagli attori. Al C.T.U. era inoltre demandato di tentare la conciliazione tra le parti.

Il C.T.U., un geometra, abilitato alla professione di mediatore, suggerisce alle parti di effettuare un tentativo di mediazione.

Le parti accettavano e veniva attivata la mediazione.

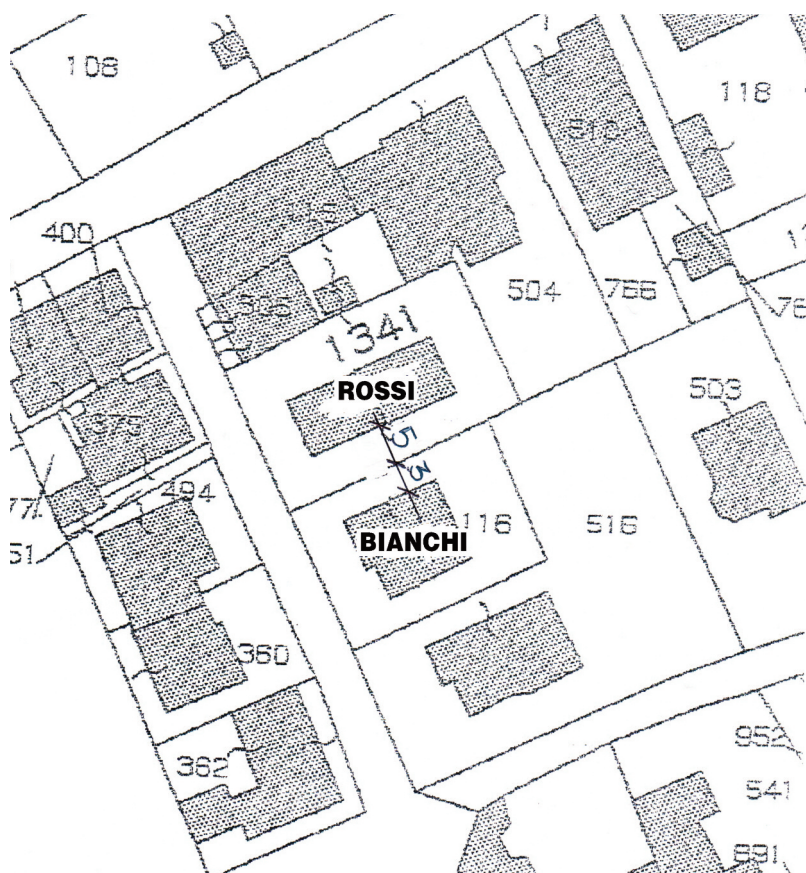
Alla mediazione partecipavano: l'Impresa Rossi, il Sig. Bianchi, l'arch. Neri, il funzionario della compagnia assicurativa con la quale il progettista ha stipulato una polizza per Responsabilità Civile Professionale, tutti accompagnati dai propri avvocati e consulenti tecnici ed il legale del Comune che aveva rilasciato il titolo abilitativo.

Nel corso della mediazione, emergevano una serie di elementi importanti per la composizione della lite.

La proprietà Bianchi, edificio di vecchio impianto, ha una parete finestrata posta ad una distanza dal confine paria ml. 3.00.

L'edificio in costruzione, di proprietà dell'Impresa Rossi, è stato progettato con la parete prospiciente la proprietà Bianchi ad una distanza pari a ml. 5.00.

Gli edifici sono entrambi ubicati nel centro abitato di una frazione del Comune di



Schema grafico

La distanza dei 5.00 dal confine della Proprietà Bianchi parrebbe supportata dalle NTA del Comune che, a causa della scarsa chiarezza, sembrerebbero consentire la costruzione a distanza inferiore a quella dei 10 ml., prevista dal DM 1444/68, anche tra pareti finestrate, purché le finestre del nuovo edificio “sfuggano” quelle dell'edificio esistente.

Nel corso della mediazione è anche emerso che:

1. l'interesse del Sig. Bianchi non riguardava in particolar modo la distanza inferiore tra i fabbricati, ma l'atteggiamento di scarsa disponibilità assunto dall'Impresa Rossi al momento in cui sono state chieste informazioni sul tipo di fabbricato in corso di costruzione. Il Sig. Bianchi avrebbe avuto intenzione di acquistare un appartamento per la figlia, ma proprio a causa della scarsa disponibilità avrebbe deciso di cercare altrove, ma senza risultato.
2. Il Comune ammetteva che la scarsa chiarezza della norma è stata causa di due pendenze analoghe e informava della predisposizione di una variante alle N.T.A., per la modifica della norma, da sottoporre all'approvazione della Regione;
3. L'impresa Rossi, aveva firmato promessa di vendita dei due appartamenti che compongono l'edificio. Avrebbe dovuto già essere stipulato l'atto di vendita, ma la data era sempre stata rimandata per evitare che la lite in corso si ripercuotesse sui futuri acquirenti. E gli acquirenti iniziavano a spazientirsi dell'attesa accusando il mancato rispetto degli accordi; in più l'Impresa Rossi aveva un altro cantiere in fase di inizio, nella medesima zona, vicino al campo di calcio...
4. L'architetto Neri, non aveva approfondito le verifiche normative, fidandosi esclusivamente di quanto riportato dalle NTA. Inoltre, essendo il rapporto professionale con l'impresa Rossi di lunga data, l'architetto voleva evitare che a causa di questo problema potesse incrinarsi il rapporto di fiducia esistente con l'Impresa Rossi con la quale aveva sempre lavorato con soddisfazione reciproca. E, in ultimo, il suo legale gli aveva confermato che l'impresario avrebbe potuto rivalersi su di lui...

Grazie all'abilità del mediatore viene raggiunto l'accordo che prevede i seguenti punti:

viene riconosciuta al Sig. Bianchi la cifra di € 65.000,00 quale risarcimento per la violazione della distanza ai sensi del D. 1444/68, così ripartita:

- a. l'Impresa Rossi si impegna a corrispondere al Sig. Bianchi la somma di € 50.000,00; € 5.000,00 vengono versate mediante assegno circolare alla firma dell'accordo. La restante somma di € 45.000,00 sarà considerata quale caparra confirmatoria per l'acquisto di un appartamento, nell'edificio in corso di costruzione vicino al campo di calcio, del valore di € 150.000,00, per il quale sarà firmato compromesso di vendita che sarà regolarmente trascritto.
- b. il Comune verserà al Sig. Bianchi, entro 30 giorni dalla firma dell'accordo, la somma di € 5.000,00 impegnandosi a far predisporre dal dirigente del comune tutti gli atti amministrativi necessari per l'impegno e la liquidazione della somma, per altro già accantonata nel bilancio comunale.
- c. l'arch. Neri, si impegna a versare al Sig. Bianchi, la cifra di € 10.000,00, così ripartita: € 5.000,00 con assegno circolare alla firma dell'accordo, mentre la restante somma di € 5.000,00 sarà corrisposta da parte della compagnia di assicurazione, la quale emetterà tra-

mite l'ufficio liquidazioni l'assegno circolare entro 30 giorni dalla data della firma dell'accordo e comunque prima dell'udienza conclusiva che si terrà davanti al Giudice.

- d. Il Sig. Bianchi e l'impresa Rossi si impegnano a sottoscrivere atto di asservimento per la costituzione di servitù di distanza, a favore dell'Impresa Rossi ed a trascrivere l'accordo per la continuità dello stesso.*

* Il Decreto del Fare, all'art. 11 comma 3 del D.Lgs. 28/2010, ha introdotto una modifica che semplifica l'esecuzione di tutti quegli accordi che concludono contratti o contengono uno degli atti previsti dall'art. 2463 del C.C. (Atti soggetti a trascrizione): tutti gli accordi soggetti a trascrizione devono essere sottoscritti davanti ad un pubblico ufficiale che ne autentica la firma.

Nel caso specifico, essendo la mediazione svolta nel corso di un procedimento giudiziario, è stato possibile che tutti i soggetti interessati firmassero l'accordo redatto alla presenza del Giudice, durante l'udienza conclusiva. In questo modo lo stesso, può essere trascritto e pertanto produrre gli effetti giuridici che si è inteso perseguire.

ISBN 978-88-906878-6-0



GENNAIO 2014