



Comune di Parma

SETTORE PATRIMONIO E FACILITY MANAGEMENT

**Oggetto: Servitù reciproca di costruzione in confine a distanze inferiori da quelle prescritte in via Geo Tolentini su richiesta della ditta Chiesi Farmaceutici. Stima e parere.**

### **Premesse**

L'area sulla quale sorge lo stabilimento Chiesi Farmaceutici Spa, in via San Leonardo 96, confina a ovest con il parcheggio pubblico accessibile da via Geo Tolentini.

Con nota prot. n. 211073 del 21/08/2024 la Chiesi Farmaceutici, al fine di ampliare l'area asservita in corrispondenza del confine ovest di proprietà, ha richiesto di poter posizionare in prossimità della linea di confine tank contenenti sostanze legate al processo produttivo ed eventuale paramento in C.A. per schermatura protettiva di un singolo tank in caso di sovrappressione. La servitù sarebbe analoga e in continuità a quella già autorizzata nell'anno 2022.

### **Riferimenti normativi**

L'art. 879 del codice civile dispone 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.

L'art. 889 del codice civile, riguardante distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi, prevede la distanza di almeno due metri dal confine. Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.

L'Art. 30 comma 4 del Codice Della Strada "Fabbricati, muri e opere di sostegno" dispone che per la costruzione e la riparazione delle opere di sostegno lungo le strade ed autostrade, qualora esse servano unicamente a difendere ed a sostenere i fondi adiacenti, sono a carico dei proprietari dei fondi stessi.

Facendo riferimento all'allegato "A1 - Disciplina delle altezze e delle distanze" del RUE approvato con atto di C.C. n. 96 del 13.12.2021, si riporta quanto segue:

L'art. 9.4 "Distanza dai confini di proprietà" prevede che:

- per interventi con variazione della sagoma planivolumetrica, in caso di ampliamenti o sopraelevazioni sul lato prospettante il confine di proprietà ovvero di zona a destinazione pubblica, deve essere rispettata la distanza minima di 5 metri (comma 4);
- è ammessa la costruzione a distanza dai confini inferiori a quelle prescritte, ma pur sempre nel rispetto delle distanze tra edifici, in base ad un accordo, nelle forme di legge, con la proprietà confinante, registrato e trascritto nei registri immobiliari (comma 7).

La tabella di cui all'art. 9.5 prevede la possibilità di erigere muri di cinta sul confine con strade urbane locali e di quartiere.

L'Art. 9.9 "Riduzione delle distanze" comma 1 lettera e prevede che i valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono **essere** ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;

L'Art. 9.10 "Distanze per tubi, fosse, cisterne, pozzi e canali" dispone quanto segue:

- Le distanze dei tubi che portano acque bianche e nere, gas o altro sono disciplinate dall'art. 889 del C.c. (comma 1);
- Le distanze di pozzi, cisterne e fosse biologiche sono disciplinate dall'art. 889 del C.c. (comma 3).

### **Identificazione catastale**

L'area pubblica del parcheggio di via Tolentini è identificata al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 39, particella 1409.

L'area sulla quale sorge lo stabilimento produttivo della Chiesi Farmaceutici e che confina con il parcheggio pubblico di via Tolentini è identificata al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 39, particella 1145. La superficie interessata dalla nuova costruzione in deroga alle distanze sui confini, parte della particella 1145, ha forma rettangolare di dimensioni 16 m x 5 m, per una superficie di 80mq, ed è evidenziata in blu nella planimetria allegata.

### **Stima**

L'asservimento reciproco si rende necessario al richiedente per la presentazione della richiesta di titolo edilizio.

Poiché gli interventi sono previsti a ridosso del confine di proprietà, anche in deroga alle distanze minime previste dalle norme e dai regolamenti, il corrispettivo dell'asservimento viene determinato

equiparandolo al danno subito per la diminuzione della potenzialità edificatoria futura, utilizzando i coefficienti riduttivi di cui alla circolare della Regione Emilia Romagna n. 3543 del 07/04/1978, come segue:

$80 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} \times 0,4 = 1.920,00 \text{ €}$

Pertanto il corrispettivo per l'asservimento relativo di detta area ammonta a

**€ 1.920,00.**

### **Parere**

Nulla osta al posizionamento dei nuovi tank contenenti sostanze legate al processo produttivo ed eventuale paramento in C.A., richiesti da Chiesi Farmaceutici S.p.a., condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) possesso di tutti i diritti civilistici, requisiti tecnici e quant'altro fosse previsto nella specifica zona;
- b) l'assenso alla costituzione dell'asservimento reciproco per la costruzione in deroga alle distanze dai confini, prodromico al rilascio del titolo edilizio, sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, competente in materia ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l), del d.lgs. n. 267/2000;
- c) versamento al Comune di Parma del corrispettivo di € 1.920,00 all'atto di rogito;
- d) registrazione e trascrizione nei pubblici registri immobiliari dell'atto di rogito, a cura e spese della richiedente.

Il presente parere prescinde da ogni ulteriore verifica di tipo edilizio-urbanistico, che sarà effettuata in sede di richiesta di rilascio del titolo edilizio.

Parma, 23/08/2024

Il Tecnico

Arch. Junior Fabio Albertelli