

Nota per un immobile sito nel comune A ma con unico accesso che insiste nel comune B limitrofo.

OGGETTO: Assegnazione del numero civico ad una abitazione ubicata nel **Comune A** ma con unico accesso su una pubblica via compresa nel territorio del limitrofo **Comune B** e conseguente residenza anagrafica.

1. Premessa

In sede di rilascio del permesso a costruire o altro titolo autorizzativo, ciascun Comune, oltre ad accertarsi della conformità agli strumenti urbanistici e alle disposizioni che disciplinano l'attività edilizia, deve verificare che ci siano tutte le condizioni per gli adempimenti successivi all'ultimazione dei fabbricati. Tra questi adempimenti si richiamano l'art. 42, comma 1 e l'art. 43, comma 2 del D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223, e precisamente:

- Accertarsi che in fase di richiesta di autorizzazione edilizia, da parte del proprietario dell'immobile o di avente diritto, sia dichiarato l'indirizzo del luogo dove si svolgeranno i lavori e che l'indirizzo si riferisca a un accesso su area di circolazione di pertinenza del Comune;
- In assenza dell'indirizzo di cui sopra, si verifichi che ci siano formalmente le condizioni da parte del Comune per l'apertura di un accesso, su area di circolazione pubblica o aperta al pubblico di propria pertinenza, che immetta all'edificio, di nuova costruzione o di cui si rilascia altro titolo autorizzativo, e ricadente nel proprio territorio comunale;
- In sede di richiesta del certificato di abitabilità o di agibilità, da parte del proprietario o avente diritto dell'immobile, il Comune possa assegnare un numero civico ad un accesso pertinente al proprio territorio comunale.

Un eventuale secondo accesso su area di circolazione di altro Comune diventa una richiesta del proprietario dell'immobile al Comune limitrofo che avrà facoltà di riconoscere o meno l'accesso secondario. Quest'ultimo accesso non potrà essere registrato nell'indirizzario del Comune in cui ricade l'immobile e di conseguenza non potrà essere utilizzato per fini amministrativi (indirizzo di residenza o di attività economica o etc.).

2. Considerazioni

Nella maggior parte dei casi di edifici o aree recintate con accessi lungo una strada di confine, il limite amministrativo è rappresentato dalla mezzzeria della strada in modo che i Comuni, tra loro limitrofi, possano disporre di accessi dal proprio territorio comunale.

Nel caso in cui la strada di confine è interamente interclusa in uno dei due Comuni confinanti è suggerito avviare l'iter per una variazione amministrativa di confine facendolo coincidere con la mezzzeria della strada e permettere la creazione di accessi dal proprio territorio comunale di pertinenza.

In altri casi la soluzione suggerita è quella di individuare aree di circolazione di propria pertinenza che conducano agli edifici in questione, utilizzando, nel caso, aree di circolazione di tipo privato su cui creare una servitù di passaggio che da altre proprietà del proprio territorio comunale raggiungano l'immobile in questione. In alcuni casi la giurisdizione ha considerato che la servitù di passaggio si costituisce anche a prescindere dal consenso del proprietario del servente. La legge riconosce il diritto alla costituzione di una servitù coattiva al determinarsi di alcune condizioni, come ad esempio, nel caso di fondo intercluso, il mancato accesso del proprietario del fondo alla pubblica via, e la conseguente opportunità di costituirne una di passaggio. In altri termini, se non viene costituita mediante accordo tra le parti, con contratto, in alcune situazioni sarà possibile costituirla anche con sentenza, adendo per vie legali.

Altra possibile soluzione è la cessione/acquisizione della particella/e interessate dal mancato possibile accesso dal Comune di pertinenza al Comune limitrofo attraverso l'avvio dell'iter di variazione amministrativa di confine.

Roma, 1 ottobre 2024

arch. Francesco Di Pedè
(Responsabile tecnico ANNCPU)