

anno 3 numero 3

maggio giugno 2013

ISSN 2039-6678

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

EXEO edizioni

professionisti
pubblica amministrazione

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

anno 3 numero 3
maggio giugno 2013





fax: 049 9710328 - e-mail: info@exeo.it

La presente pubblicazione è composta da una selezione delle notizie più lette - derivanti dalla giurisprudenza in materia di urbanistica ed edilizia - pubblicate nel bimestre di riferimento dalla rivista telematica www.urbiuim.it. Alle massime/sintesi sono associati i brani pertinenti originali delle sentenze a cui esse si riferiscono.

Copyright © 2013 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle stesse e il titolo della notizia costituiscono parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl. Quanto alla riproduzione delle sintesi/massime, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dall'indicazione della fonte. Ogni altra riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo è vietata senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e dei suoi stretti collaboratori professionali: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1994.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime/sintesi siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili, anche a causa dell'intrinseca complessità della materia e dell'incessante susseguirsi di svariati orientamenti dottrinali e giurisprudenziali di cui può essere dato conto solo parzialmente. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Numero finito di elaborare il giorno 5 luglio 2013 | Materia: urbanistica ed edilizia | Tipologia: notiziario | Formato: digitale, pdf. | ISSN 2039-6678 | Collana: Osservatorio di giurisprudenza, a cura di Paolo Loro | NIC: 118 | codice: URB15 | Prezzo: € 25,00 IVA compresa singolo numero. Pagamento in ccp 40217887 Exeo srl piazzetta Modin 12 PD. IBAN per bonifici IT85V076012100000040217887. Non sono ammessi pagamenti decurtati di spese di tesoreria. Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c. s. i. v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD info@exeoedizioni.it. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento.



professionisti

pubblica amministrazione

www.urbiuim.it - www.territorio.it - www.exeoedizioni.it

straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso", e come "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 successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 2.1 L'ubicazione dell'immobile per cui è causa in zona SV/S1 consente, senza necessità di un preventivo piano attuativo, solo interventi di manutenzione e di restauro. 3. Tanto premesso, ad avviso del Collegio, assume rilievo dirimente l'attento esame della tavola 15 (doc. 9 fasc. ricorrente). Quest'ultima, infatti, pone chiaramente in evidenza come, al di là mancato incremento del numero delle unità abitative, l'intervento complessivo vada ben oltre la mera conservazione dell'edificio, previa dotazione di ciascuna unità dei relativi servizi igienici. Lo stato di fatto e lo stato di progetto non sono affatto speculari; piuttosto il relativo confronto mostra come - a parte la trasformazione, al piano terra della conformazione dell'unità 1 che, nello stato attuale comprende la creazione di una sala condominiale - sia soprattutto al primo piano che la distribuzione degli spazi nelle singole unità venga ad essere mutata in maniera radicale, attraverso il collegamento di locali prima separati. Il risultato complessivo appare, dunque, quello di una generale riorganizzazione delle unità immobiliari, che pur nella conservazione delle sagome e del numero delle unità, eccede i limiti della mera manutenzione e restauro.»

PATOLOGIA --> OMISSIONI --> OMESSA INDICAZIONE RIMEDI GIURISDIZIONALI

Sintesi: L'omessa indicazione, in un atto, dell'autorità cui ricorrere, nonché l'omessa indicazione dei termini d'impugnazione non costituisce illegittimità bensì mera irregolarità e può comportare, al più, una rimessione in termini per errore scusabile.

Estratto: «5. Infine, con riferimento alla censura relativa alla mancata indicazione del termine e dell'Autorità cui ricorrere, si osserva che, per giurisprudenza consolidata, "in ogni atto amministrativo devono esser indicati il termine e l'autorità cui è possibile ricorrere. Tuttavia l'omessa indicazione, in un atto, dell'autorità cui ricorrere, nonché l'omessa indicazione dei termini d'impugnazione, non costituisce illegittimità bensì mera irregolarità. All'occorrenza tale omissione può comportare solo una rimessione in termini per errore scusabile" (T.a.r. Campania, Napoli, sez. I - 28 agosto 2012 n. 3733; T.a.r. Lazio Roma, sez. I bis - 3 novembre 2009 n. 10742). Pertanto anche questo motivo di censura non può essere accolto non

essendosi tale mancanza tradotta in un motivo di impedimento alla tutela del ricorrente, che infatti non ha dedotto come motivo di ricorso l'impossibilità di rispettare i termini decadenziali di impugnazione.»

IL CERTIFICATO D'AGIBILITÀ NON PUÒ CONSENTIRE UNA DESTINAZIONE IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA URBANISTICA

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.416 del 23/01/2013
Relatore: Leonardo Spagnoletti - Presidente: Paolo Numerico

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE
RICETTIVE --> VINCOLO DI DESTINAZIONE

Sintesi: Il vincolo alberghiero fu introdotto con l'articolo unico della legge 24 luglio 1936, n. 1692 (di conversione, con modificazioni, del r.d.l 2 gennaio 1936, n. 274), più volte prorogato sino all'art. 5 del d.l. 27 giugno 1967, n. 460 (convertito in legge 28 luglio 1967, n. 628), che fu dichiarato incostituzionale dalla sentenza 8 gennaio 1981, n. 4, anche se medio-tempore, in funzione della competenza legislativa concorrente, le Regioni erano intervenute a loro volta sulla disciplina del vincolo alberghiero.

Estratto: «6.1) Com'è noto, il vincolo alberghiero fu introdotto con l'articolo unico della legge 24 luglio 1936, n. 1692, di conversione, con modificazioni, del r.d.l 2 gennaio 1936, n. 274, che vietava l'alienazione o la locazione "per uso diverso da quello alberghiero" (e "... senza la autorizzazione del Ministero per la stampa e la propaganda") degli edifici alla data d'entrata in vigore del r.d.l. "... interamente o prevalentemente destinati ad uso di albergo, pensione o locanda... ". In sostanza la rimozione del vincolo di destinazione, finalizzato a conservare l'offerta turistico-ricettiva, era consentita solo all'esito di apposito procedimento autorizzatorio. L'art. 1 del d.lgs.lt. 19 marzo 1945, n. 117 prorogò l'efficacia della legge n. 1692/1936, e quindi il vincolo "... fino a cinque anni dalla cessazione dello stato di guerra, fermi restando gli effetti degli atti e dei provvedimenti che siano stati presi a termini della legge stessa", e il termine fu ulteriormente prorogato dalla legge 29 maggio 1951, n. 358, dal d.l. 21 dicembre 1951, n. 1356, convertito in legge 16 febbraio 1952, n. 58, dalla legge 5 aprile 1952, n. 234, dal d.l. 23 dicembre 1964, n. 1357, convertito nella legge 19 febbraio 1965, n. 33, e dall'art. 5 del d.l. 27 giugno 1967, n. 460, convertito in legge 28 luglio 1967, n. 628, che prorogava il vincolo alberghiero sino al 31 dicembre 1968. Con sentenza 8 gennaio 1981 n. 4 la Corte Costituzionale dichiarò l'illegittimità costituzionale dell'ultima disposizione citata perché lasciava inalterato il vincolo alberghiero solo per i vecchi alberghi (risalenti a epoca precedente al 1936),

laddove quelli realizzati successivamente non ne erano gravati, pur essendo mutato il contesto che lo giustificava. Medio-tempore, e in funzione della competenza legislativa concorrente, le Regioni a loro volta intervenivano sulla disciplina del vincolo alberghiero. Quanto alla Regione Liguria, il vincolo fu recepito e prorogato con ll.rr. 15 novembre 1973, n. 38, 24 gennaio 1975 n. 7, 2 novembre 1976, n. 30, 5 gennaio 1979, n. 3, e ridisciplinato con la l.r. 4 marzo 1982, n. 11, come sostituito dall'art. 9 della l.r. 28 gennaio 1993, n. 9, che, all'art. 16, ammetteva "per gli esercizi ricettivi gravati da vincoli di destinazione previsti da leggi statali o regionali di incentivazione della ricettività, (che) la Giunta regionale, qualora ne riconosca l'opportunità ai fini turistici, può autorizzare, su conforme parere del comune competente, la conversione da un tipo all'altro di quelli previsti dalla presente legge, fermi rimanendo i vincoli suddetti". Tale articolo è stato poi abrogato dall'art. 74 della l.r. 7 febbraio 2008, n. 2, come del pari la legge n. 1692/1936 è stata abrogata dall'art. 1 del d.lgs. 13 dicembre 2010, n. 212.»

TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> RAPPORTO CON IL TITOLO ABILITATIVO

Sintesi: Il certificato d'agibilità non può consentire una destinazione d'uso in contrasto con il vincolo alberghiero e comunque con la disciplina urbanistica di zona.

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE --> VINCOLO DI DESTINAZIONE

Sintesi: Né la separata vendita dell'immobile, né l'accatastamento sotto diversa categoria possono incidere sul vincolo alberghiero e sulla disciplina urbanistica di zona.

Estratto: «6.2) Ciò posto, osserva il Collegio - in disparte il rilievo che i provvedimenti impugnati in primo grado sono stati emanati nel vigore della disciplina di vincolo regionale e/o statale - che l'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Sanremo (peraltro richiamato proprio da B.T. S.r.l. nei vari motivi concernenti l'asserita insussistenza del vincolo alberghiero), per le zone T1 "Foce-C.so Regina Imperatrice", ammette fra le destinazioni di zona, tra le altre, l'ospitalità turistica, ma dispone che "È comunque tassativamente esclusa l'edilizia per la residenza permanente al di fuori di quella esistente alla data di adozione della variante al P.R.G.". La disciplina di zona, implicante il divieto di utilizzazione extralberghiera, e in senso abitativo-residenziale, era stata richiamata dalla sentenza del T.A.R. Liguria n. 2050 dell'11 dicembre 2007, ed è a sua volta richiamata nel preambolo della determinazione dirigenziale n. 15576 del 30 marzo 2009, ossia nel provvedimento che, nel negare l'esistenza dei presupposti per l'esercizio del potere di autotutela, in riferimento all'assenza di interesse pubblico all'annullamento della concessione edilizia, ha "prescritto" il "rispetto del vincolo alberghiero...". Alla stregua dei rilievi che precedono, devono quindi disattendersi sia il motivo sub 2)

dell'appello n. 10412/2011 (riferito al certificato d'agibilità per silentium, posto che esso non potrebbe consentire una destinazione d'uso in contrasto con il vincolo e comunque con la disciplina urbanistica di zona), sia con i motivi omologhi sub 1) dell'appello n. 10413/2011 e sub 2) dell'appello n. 820/2012 (non potendo né la separata vendita dell'immobile, né l'accatastamento sotto diversa categoria incidere sul vincolo e sulla disciplina urbanistica di zona, ed essendo il sottotetto, sia in quanto originaria pertinenza funzionale, sia nella sua inerenza strutturale all'edificio, assoggettato comunque indivisibilmente all'uno e all'altra).»

PROCEDURA --> PROVVEDIMENTO --> SOTTOSCRIZIONE

Sintesi: Nessun rilievo invalidante può dispiegare la consentanea sottoscrizione da parte di due dirigenti, quando comunque l'atto rechi incontestabilmente quella del dirigente competente.

Estratto: «Nessun rilievo invalidante può, infine dispiegare la consentanea sottoscrizione da parte di due dirigenti, quando comunque l'atto rechi incontestabilmente quella del dirigente competente.»

**L'AREA DA ACQUISIRE IN CASO DI INOTTEMPERANZA
ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE VA RESA NOTA
ALL'INTERESSATO PRIMA DELL'EMANAZIONE
DELL'ORDINANZA CHE DISPONE L'ACQUISIZIONE**

TAR PIEMONTE, SEZIONE I n.107 del 25/01/2013

Relatore: Ariberto Sabino Limongelli - Presidente: Lanfranco Balucani

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> ACQUISIZIONE GRATUITA

Sintesi: L'indicazione nell'ordine di demolizione dell'area che verrà acquisita in caso di inottemperanza ha una duplice funzione: a) quella di consentire all'interessato di verificare il rispetto dei limiti dimensionali dell'acquisizione gratuita fissati dall'art. 31, co. 3, D.P.R. 380/2001 e di interloquire con la P.A. contribuendo con opportune osservazioni e/o produzioni documentali all'esercizio da parte della stessa di un potere di precipua discrezionalità tecnica; b) quella di consentire all'interessato, pur nell'ipotesi in cui l'individuazione dell'area operata dalla P.A. rispetti i limiti quantitativi fissati dalla legge e non sia affetta da vizi di legittimità di diversa natura, di valutare in via definitiva se gli convenga provvedere direttamente a demolire il manufatto abusivo, sostenendone i costi ma conservando la proprietà

dell'area, oppure abbandonare definitivamente il fabbricato e l'area di sedime qualora non siano più di suo interesse.

Sintesi: L'individuazione dell'area da acquisire in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione, se non è contenuta nell'ordine di demolizione, deve comunque essere fatta prima dell'atto di acquisizione gratuita, e quindi con l'atto di avvio del relativo procedimento, in modo tale da consentire all'interessato di esercitare le facoltà di controllo e di valutazione dei costi-benefici che la legge gli attribuisce.

Sintesi: L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale avviene sì ipso jure, ma tale effetto può prodursi solo in presenza dei presupposti di legge, tra i quali assume un rilievo essenziale proprio la previa individuazione dell'area in questione o nell'ordine di demolizione o, comunque, nell'atto di avvio del procedimento di acquisizione gratuita, assegnando all'interessato un termine per fare le proprie verifiche e valutazioni e per presentare eventuali osservazioni, delle quali essa dovrà tenere conto nel provvedimento conclusivo, motivando adeguatamente le ragioni di eventuale dissenso.

Sintesi: Il provvedimento di acquisizione gratuita deve fornire una spiegazione delle ragioni di interesse pubblico che hanno indotto la P.A. ad acquisire una superficie maggiore rispetto a quella coincidente con la semplice area di sedime del manufatto abusivo.

Estratto: «3.1. Relativamente, invece, al ricorso R.G. 140/2012, avente ad oggetto l'atto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area oggetto dell'insediamento abusivo, è fondato ed assorbente il primo motivo.3.2. L'art. 31 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 stabilisce che l'ordinanza di demolizione o di rimozione di interventi edilizi abusivi deve indicare anche l'area che verrebbe acquisita di diritto al patrimonio comunale, ai sensi del comma 3 della stessa norma, nel caso di inottemperanza dell'intimato.3.3 Tale indicazione preventiva assolve ad una duplice concorrente funzione:a) innanzitutto, quella di consentire all'interessato di verificare il rispetto dei limiti dimensionali dell'acquisizione gratuita fissati dall'art. 31 comma 3 D.P.R. 380/2001 (il quale prevede, in particolare, che il provvedimento di acquisizione può avere ad oggetto solo "il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quella abusiva", aggiungendo che "l'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita"), e quindi di consentire all'interessato di interloquire con l'amministrazione in sede procedimentale contribuendo con opportune osservazioni e/o produzioni documentali all'esercizio da parte della stessa di un potere di precipua discrezionalità tecnica (TAR Lazio Roma, I, 4 aprile 2001, n. 2918);b) in secondo luogo, quella di consentire all'interessato, pur nell'ipotesi in cui l'individuazione dell'area operata dalla P.A. rispetti i limiti quantitativi fissati dalla legge e non sia affetta da vizi di legittimità di diversa natura, di valutare in via ultimativa se gli convenga provvedere direttamente a demolire il manufatto abusivo,

sostenendone i costi ma conservando la proprietà dell'area, oppure abbandonare definitivamente il fabbricato e l'area di sedime qualora non siano più di suo interesse (in tal senso, TAR Lecce, sez. III, 3 febbraio 2010, n. 435).3.4. Peraltro, sebbene il chiaro tenore letterale del citato art. 31 comma 2 D.P.R. 380/2001 imponga all'amministrazione di provvedere all'individuazione dell'area già nell'ordinanza di demolizione, è diffuso l'indirizzo giurisprudenziale secondo cui la predetta indicazione costituirebbe un requisito di legittimità, non dell'ordine di demolizione, ma del successivo atto di accertamento dell'inottemperanza e di acquisizione gratuita al patrimonio comunale: in tal senso si è pronunciata anche questa Sezione, da ultimo con sentenza 24 marzo 2010 n. 1577. Ed è questa, per inciso, anche la tesi sostenuta nel presente giudizio dalla difesa comunale, in replica alla specifica censura sollevata dal ricorrente con il primo motivo.3.5. Osserva il collegio che il predetto indirizzo giurisprudenziale, alla luce della duplice funzione svolta dalla norma in esame nei termini anzidetti, merita di essere confermato nella sola misura in cui la predetta indicazione, ove non già contenuta nell'ordinanza di demolizione, venga comunque fatta prima dell'atto di acquisizione gratuita, e quindi con l'atto di avvio del relativo procedimento, in modo tale da consentire all'interessato di esercitare le facoltà di controllo e di valutazione dei costi-benefici che la legge gli attribuisce. In caso contrario è evidente, infatti, che la funzione dell'indicazione preventiva di cui all'art. 31 comma 2 verrebbe ad essere totalmente vanificata.3.6. Tale conclusione non è impedita dal fatto che l'acquisizione gratuita si verifichi "di diritto" alla scadenza del termine concesso all'intimato per provvedere alla demolizione (secondo quanto previsto dal comma 3 della stessa norma), dal momento che tale effetto automatico può prodursi solo in presenza dei presupposti di legge, tra i quali assume un rilievo essenziale proprio la previa individuazione dell'area in questione; con la conseguenza che, ove tale indicazione sia invece mancata nell'ordinanza di demolizione, l'effetto acquisitivo legale può prodursi solo nel caso in cui l'amministrazione vi provveda successivamente nell'atto di avvio del procedimento di acquisizione gratuita, assegnando all'interessato un termine per fare le proprie verifiche e valutazioni e per presentare eventuali osservazioni, delle quali essa dovrà tenere conto nel provvedimento conclusivo, motivando adeguatamente le ragioni di eventuale dissenso.3.7. Nel caso di specie, tutto questo non è avvenuto. L'individuazione dell'area acquisita è stata fatta dal Comune di S. direttamente ed esclusivamente nel provvedimento conclusivo di acquisizione gratuita. Detto provvedimento non è stato preceduto da alcuna comunicazione di avvio del procedimento, sebbene il provvedimento conclusivo fosse tutt'altro che vincolato quanto all'individuazione dell'esatta superficie oggetto dell'acquisizione. In tal modo, l'interessato è stato privato della possibilità di esercitare le facoltà che la legge gli attribuisce e di interloquire con l'amministrazione in sede procedimentale al fine di orientarne la decisione finale verso esiti a lui più favorevoli. Lo stesso atto conclusivo non fornisce alcuna spiegazione delle ragioni di interesse pubblico che hanno indotto l'amministrazione comunale ad acquisire una superficie maggiore rispetto a quella coincidente con la semplice area di sedime del manufatto abusivo, in violazione di principi affermati da costante giurisprudenza, anche di questo Tribunale (v. TAR Piemonte sez. II, 13 dicembre 2011 n. 1278 e 21 giugno 2012 n.

764); e non si può escludere che, se l'interessato fosse stato preavvisato della superficie che l'amministrazione intendeva acquisire, non avrebbe potuto far valere in sede procedimentale ragioni in grado di influire, in senso a lui più favorevole, sulla decisione finale.3.8. Il motivo in esame è quindi fondato e va accolto, con il conseguente assorbimento del secondo motivo e l'annullamento dell'atto impugnato, anche ai fini di un motivato riesame da parte dell'amministrazione comunale, da condursi nel rispetto delle facoltà sostanziali e delle prerogative procedurali spettanti all'interessato.»

SPOSTAMENTO DI TRAMEZZI: PRIMA DEL D.L. 40/2010 BASTAVA LA D.I.A.

TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.901 del 25/01/2013
Relatore: Rita Tricarico - Presidente: Elia Orciuolo

TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE INTERNE

Sintesi: Lo spostamento di tramezzi e di uno dei bagni, prima delle modifiche apportate all'art. 6 D.P.R. 380/2001, era intervento sottoposto a d.i.a..

Estratto: «3 - I lavori di spostamento dei tramezzi e di uno dei bagni hanno invece costituito oggetto della denuncia di inizio di attività su citata, presentata il 19.1.2005, che era al riguardo l'unico titolo richiesto prima della modifica apportata all'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 e rispetto alla quale il Comune non è intervenuto con il motivo ordine di non proseguire i lavori. Ne deriva che anche in relazione a questi ultimi assunti abusi ricorrono la violazione di legge e le figure sintomatiche di eccesso di potere invocate dalla parte ricorrente.»

IL MANUFATTO CON AUTONOMA DESTINAZIONE URBANISTICA NON PUÒ ESSERE CONSIDERATO PERTINENZIALE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.496 del 28/01/2013
Relatore: Vincenzo Lopilato - Presidente: Giuseppe Severini

DEMANIO E PATRIMONIO --> ABUSI DEI PRIVATI --> SANZIONI EDILIZIE

Sintesi: L'art. 95 l.r. Veneto n. 61 del 1985 (oggi abrogata) prevede in sostanza una duplice possibilità in presenza di opere abusive realizzate su suolo demaniale: 1) acquisizione del bene al patrimonio dello Stato e dell'ente pubblico interessato se a) l'ente manifesti il primo interesse all'acquisizione e b) il Consiglio comunale non abbia dichiarato l'opera abusiva in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali; 2) demolizione delle opere a spese dell'autore dell'abuso qualora manchi una sola delle due condizioni per l'acquisizione.

Sintesi: Nel contesto dell'art. 95 l.r. Veneto 61/1985 la valutazione del non contrasto con l'assetto urbanistico non è necessaria per procedere alla demolizione, ma soltanto per stabilire se, in luogo di essa, si possano acquisire al patrimonio pubblico le opere abusive.

Estratto: «L'art. 95 l.r. Veneto n. 61 del 1985 prevede, al primo comma, che: «Le opere conseguenti a interventi eseguiti da terzi su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di Enti pubblici in assenza o in totale difformità o con variazioni essenziali dalla concessione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, e in contrasto con la disciplina urbanistica vigente e adottata, sono acquisite gratuitamente dallo Stato o dall'Ente pubblico interessato al rispettivo demanio o patrimonio, quando il Consiglio comunale non abbia dichiarato l'opera abusiva in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali, e sia intervenuto il parere favorevole dell'Ente interessato». Al secondo comma dispone che: «Nel caso in cui il Consiglio comunale dichiari l'opera in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali o non vi sia il parere favorevole dell'Ente interessato anche quando si tratta di opere in parziale difformità, il Sindaco ne ordina la demolizione da effettuarsi a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro un termine stabilito e prorogabile ai sensi del quinto comma dell'art. 92». La disposizione in esame in sostanza afferma, contrariamente quanto sembrano assumere gli appellanti e lo stesso primo giudice, che, in presenza di opere abusive realizzate su suolo demaniale, esiste una duplice possibilità: 1) acquisizione del bene al patrimonio dello Stato e dell'ente pubblico interessato se a) l'ente manifesti il primo interesse all'acquisizione e b) il Consiglio comunale «non abbia dichiarato l'opera abusiva in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali»; 2) demolizione delle opere a spese dell'autore dell'abuso qualora manchi una sola delle due condizioni per l'acquisizione. Si tratta, dunque, di una norma attributiva di un potere da esercitarsi nell'interesse della amministrazione pubblica. Si vuole così aprire la possibilità di un'utilizzazione pubblica delle opere abusive, se ricorrono i presupposti indicati. Nella fattispecie in esame, il Consiglio comunale, con la delibera n. 104 del 1990, ha chiaramente affermato che l'opera «contrasta con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali per forma, materiale ed ubicazione». In presenza di una tale deliberazione, non potendosi procedere all'acquisizione del bene, il Sindaco era obbligato a ordinare la demolizione. Ne consegue che, contrariamente a

quanto affermato dagli appellanti, la valutazione del non contrasto con l'assetto urbanistico non è necessaria per procedere alla demolizione, ma soltanto per stabilire se, in luogo di essa, si possano acquisire al patrimonio pubblico le opere. In altri termini, in presenza di immobili abusivi quali quelli in esame, gli interessati non possono invocare questa norma per qualificare come illegittimo lo stesso ordine di demolizione. La necessità della valutazione urbanistica, piuttosto, è funzionale alla sola scelta della sanzione da applicare in concreto, ma non riguarda anche l'accertamento di illiceità del manufatto che forma il nucleo principale di quell'ordine. Essendo questa la corretta interpretazione della norma, questa Sezione ritiene, analizzando le censure nell'ordine esposto, quanto segue: a) in relazione al primo motivo, non è necessario che l'ordinanza di demolizione contenga in sé un riferimento a valutazioni urbanistiche; il contestato riferimento alle previsioni del piano particolareggiato, contenuto nell'ordinanza, è ultroneo: con la conseguenza che l'asserita genericità non potrebbe comunque determinare l'invalidità dell'atto impugnato; b) in relazione al nono motivo, è sufficiente - anche in ragione del fine perseguito, che consiste in un particolare interesse pubblico come quello rammentato - la motivazione che in concreto è stata adottata nella delibera consiliare perché si proceda non già all'acquisizione ma senz'altro alla demolizione dell'opera; c) in relazione al terzo e settimo motivo, non è necessario il parere statale, in quanto è sufficiente la deliberazione di contrasto del Consiglio comunale perché si proceda alla demolizione; d) in relazione al terzo, settimo e ottavo motivo, sono infondate le censure di incompetenza; l'art. 95 è chiaro nell'attribuire al Consiglio comunale il potere di valutare l'incidenza delle opere abusive sull'assetto urbanistico e al Sindaco la funzione di ordinare la demolizione; questo riparto di competenze è stato rispettato; e) in relazione al quinto e decimo motivo, è sufficiente rilevare che l'art. 95 non contempla il parere della commissione edilizia né ai fini della delibera consiliare né ai fini dell'ordine di demolizione.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE
--> PROVVEDIMENTO --> NATURA VINCOLATA

Sintesi: L'ordine di demolizione, come tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, è atto vincolato e non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione; non vi è un affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva che il mero decorso del tempo non sana, e l'interessato non può dolersi del fatto che l'Amministrazione non abbia emanato in data antecedente i dovuti atti repressivi.

Estratto: «4.2.- Con ulteriore motivo si deduce il difetto di motivazione dell'ordinanza, in quanto la stessa, essendo stata irrogata a «notevole distanza di tempo dalla commissione dell'abuso», avrebbe dovuto valutare l'affidamento ingenerato nel privato. Il motivo non è fondato. La giurisprudenza è costante nel ritenere che l'ordine di demolizione, come tutti i provvedimenti sanzionatori in

materia edilizia, è atto vincolato e non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione; non vi è un affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva che il mero decorso del tempo non sana, e l'interessato non può dolersi del fatto che l'Amministrazione non abbia emanato in data antecedente i dovuti atti repressivi (es. Cons. Stato, VI, 11 maggio 2011, n. 2781). In particolare, si è affermato che nel caso di abusi edilizi vi è «un soggetto che pone in essere un comportamento contrastante con le prescrizioni dell'ordinamento, che confida nell'omissione dei controlli o comunque nella persistente inerzia dell'amministrazione nell'esercizio del potere di vigilanza». In questi caso il «fattore tempo non agisce qui in sinergia con l'apparente legittimità dell'azione amministrativa favorevole, a tutela di un'aspettativa conforme alle statuizioni amministrative pregresse» (Cons. Stato, IV, 4 maggio 2012, n. 2592).»

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI

Sintesi: Ai fini della pertinenzialità dell'opera ha rilievo determinante non tanto il legame materiale tra pertinenza ed immobile principale quanto che: 1) la prima non abbia autonoma destinazione e autonomo valore di mercato e che esaurisca la propria destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico; 2) vengano in rilievo manufatti di dimensioni estremamente modeste e ridotte, inidonei, quindi, ad alterare in modo significativo l'assetto del territorio.

Sintesi: I manufatti che hanno un'autonoma destinazione, con incidenza rilevante sull'assetto del territorio, non possono essere qualificati quali pertinenze.

Estratto: «4.4.- Con il sesto motivo si deduce la violazione dell'art. 76 della legge regionale del Veneto 27 giugno 1985, n. 61 (Norme per l'assetto e l'uso del territorio) e dell'art. 40 della legge n. 47 del 1985, le quali prevedono che, se vengono in rilievo, come nel caso di specie, opere pertinenziali non sarebbe necessaria la concessione edilizia e conseguentemente non sarebbe possibile ordinarne la demolizione. Si contesta, inoltre, l'erroneità della sentenza che ha dichiarato generica la relativa doglianza. Il motivo non è fondato. La giurisprudenza è costante nel ritenere che la nozione di pertinenzialità ai fini urbanistici ed edilizi ha connotati diversi da quelli civilistici. In particolare, ha rilievo determinante non tanto il legame materiale tra pertinenza ed immobile principale quanto che: 1) la prima non abbia autonoma destinazione e autonomo valore di mercato e che esaurisca la propria destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico (Cons. Stato, VI, 11 maggio 2011, n. 2781); 2) vengano in rilievo «manufatti di dimensioni estremamente modeste e ridotte, inidonei, quindi, ad alterare in modo significativo l'assetto del territorio» (Cons. Stato, VI, 13 gennaio 2010, n. 41). Nel caso di specie, come risulta dalla descrizione delle opere e a prescindere dalla genericità del richiamo ad una loro "parziale" natura

pertinenziale, vengono in rilievo manufatti che, avendo una autonoma destinazione con incidenza rilevante sull'assetto del territorio, non possono essere qualificati quali pertinenze.»

ANCHE I VOLUMI TECNICI DEVONO RISPETTARE LE DISTANZE DALLE PARETI FINESTRATE

TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE I BOLOGNA n.57 del 28/01/2013
Relatore: Daniela Acanfora - Presidente: Giuseppe Calvo

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PARETI FINESTRATE

Sintesi: L'art. 9 D.M. 1444/1968 fissa i limiti inderogabili di distanza tra fabbricati e, nell'ambito di detti limiti, a tutela non del diritto alla riservatezza bensì di imperative esigenze igienico-sanitarie salvaguardate con un divieto volto ad impedire la formazione di intercapedini nocive.

Sintesi: L'art. 9 D.M. 1444/1968 impone al proprietario dell'area confinante con quella in cui sorge una parete finestrata di costruire il proprio edificio ad almeno dieci metri dalla parete altrui, senza possibilità di dispensa dal divieto, neppure se la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella delle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di esse conforme alle previsioni dell'art. 907, co. 3, c.c..

Sintesi: Il distacco di cui all'art. 9 D.M. 1444/1968 va calcolato con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggino, ed inoltre a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, indipendentemente anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela purché ne sussista almeno un segmento tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime porti al loro incontro sia pure per quel limitato segmento.

Sintesi: Ai fini del distacco di cui all'art. 9 D.M. 1444/1968 assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi - anche accessori -, qualunque ne sia la funzione, sempre che abbiano i caratteri della solidità, della stabilità e dell'immobilizzazione, e con la sola eccezione di sporti o aggetti di modeste dimensioni e con una finalità meramente decorativa e di rifinitura, tali cioè da potersi definire di entità trascurabile rispetto all'interesse tutelato dalla norma nella sua funzione di salvaguardia della salubrità, dell'igiene e della sicurezza.

Sintesi: L'art. 9 D.M. 1444/1968 è sovraordinato rispetto alle disposizioni degli

strumenti urbanistici locali ed immediatamente rilevante nei rapporti tra Amministrazione e privati e nei rapporti tra privati, nel senso che occorre disapplicare le eventuali previsioni locali difformi e considerare comunque efficace la norma di cui all'art. 9 D.M. cit. divenuta – per inserzione automatica – parte integrante dello strumento urbanistico, anche in sostituzione delle previsioni illegittime.

Sintesi: I Comuni, pur quando non abbiano conformato i propri strumenti urbanistici alle regole fissate a livello statale dall'art. 9 D.M. 1444/1968, sono obbligate ad attenersi a quella normativa, la quale in ogni caso prevale sulla contrastante disciplina locale.

Sintesi: Qualsiasi corpo di fabbrica avente i caratteri della solidità, della stabilità e dell'immobilizzazione, e che non sia di dimensioni così ridotte da risultare del tutto inidoneo a dare luogo alla formazione di intercapedini potenzialmente nocive sotto il profilo igienico-sanitario, è tenuto a rispettare la distanza minima fissata dall'art. 9 D.M. 1444/1968, indipendentemente dalla destinazione d'uso che gli venga attribuita.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> VOLUME TECNICO

Sintesi: Anche i volumi tecnici sono assoggettati al rispetto della distanza minima fissata dall'art. 9 D.M. 1444/1968.

Estratto: «La prima questione sottoposta al vaglio del Collegio riguarda l'ammissibilità dell'ubicazione del manufatto oggetto della D.I.A. ad una distanza inferiore a dieci metri dalla parete finestrata delle ricorrenti. A fondamento della loro doglianza, in particolare, le interessate invocano il disposto dell'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 (“... è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ...”), che assumono nella circostanza violato. Come è noto (v., ex multis, Cass. civ., Sez. II, 22 aprile 2008 n. 10387, 3 marzo 2008 n. 5741 e 28 settembre 2007 n. 20574; Cons. Stato, Sez. IV, 27 ottobre 2011 n. 5759 e 2 novembre 2010 n. 7731; TAR Abruzzo, Pescara, 3 luglio 2012 n. 328; TAR Puglia, Bari, Sez. III, 22 giugno 2012 n. 1235), la norma di cui le ricorrenti lamentano l'inosservanza, nel dare attuazione all'art. 17 della legge n. 765 del 1967, fissa i limiti inderogabili di distanza tra fabbricati e, nell'ambito di detti limiti, a tutela non del diritto alla riservatezza bensì di imperative esigenze igienico-sanitarie salvaguardate con un divieto volto ad impedire la formazione di intercapedini nocive, prevede un distacco minimo di dieci metri nei casi in cui almeno uno dei due muri che si fronteggiano risulti munito di finestre, restando espressamente sottratte ad un simile impedimento, di carattere assoluto, solo le costruzioni situate in zona A e i “... gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche

... ». Trattandosi di disposizione tassativa ed inderogabile, essa impone al proprietario dell'area confinante con quella in cui sorge una parete finestrata di costruire il proprio edificio ad almeno dieci metri dalla parete altrui, senza possibilità di dispensa dal divieto, neppure se la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella delle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di esse conforme alle previsioni dell'art. 907, comma 3, cod.civ.; in particolare, il distacco di dieci metri, che prescinde dall'altezza degli edifici interessati, va calcolato con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggino, ed inoltre a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, indipendentemente anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela purché ne sussista almeno un segmento tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime porti al loro incontro sia pure per quel limitato segmento, con la conseguenza che assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi - anche accessori - , qualunque ne sia la funzione, sempre che abbiano i caratteri della solidità, della stabilità e dell'immobilizzazione, e con la sola eccezione di sporti o aggetti di modeste dimensioni e con una finalità meramente decorativa e di rifinitura, tali cioè da potersi definire di entità trascurabile rispetto all'interesse tutelato dalla norma nella sua funzione di salvaguardia della salubrità, dell'igiene e della sicurezza. Per derivare, poi, da fonte normativa statale, la prescrizione si presenta sovraordinata rispetto alle disposizioni degli strumenti urbanistici locali ed immediatamente rilevante nei rapporti tra Amministrazione e privati e nei rapporti tra privati, nel senso che occorre disapplicare le eventuali previsioni locali difformi e considerare comunque efficace la norma di cui all'art. 9 del d.m. n. 1444/1968, divenuta - per inserzione automatica - parte integrante dello strumento urbanistico, anche in sostituzione delle previsioni illegittime; pertanto, le Amministrazioni comunali, pur quando non abbiano conformato i propri strumenti urbanistici alle regole fissate a livello statale, sono obbligate ad attenersi a quella normativa, la quale in ogni caso prevale sulla contrastante disciplina locale. Ciò posto, la circostanza che il manufatto dei sigg.ri F. non rispetti la distanza di dieci metri dal muro finestrato delle ricorrenti rende illegittimo l'intervento edilizio oggetto della controversia, anche a prescindere dalla disciplina contenuta nel piano regolatore comunale. Né rileva il carattere di volume tecnico del nuovo locale, in quanto - come si è visto - qualsiasi corpo di fabbrica avente i caratteri della solidità, della stabilità e dell'immobilizzazione, e che non sia di dimensioni così ridotte da risultare del tutto inidoneo a dare luogo alla formazione di intercapedini potenzialmente nocive sotto il profilo igienico-sanitario, è tenuto a rispettare il divieto in questione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che gli venga attribuita.»

GIUDIZIO --> DECISIONE --> CONDANNA AL FACERE --> MANCATA INIBIZIONE D.I.A.

Sintesi: Qualora la P.A. non abbia tempestivamente inibito una d.i.a., va accolta la domanda di risarcimento in forma specifica, e la P.A. può essere quindi condannata alla sollecita adozione delle misure volte ad eliminare le conseguenze pregiudizievoli della mancata adozione del provvedimento inibitorio dell'attività edilizia illegittima,

ovvero provvedendo a quanto necessario perché vengano rimosse le opere in questa sede dichiarate prive di titolo giuridico.

Estratto: «Quanto, infine, alla pretesa risarcitoria, la si può ritenere fondata limitatamente alla parte che attiene alla domanda di reintegrazione in forma specifica (ora art. 30, comma 2, cod.proc.amm.), con la condanna dell'Amministrazione comunale alla sollecita adozione delle misure volte ad eliminare le conseguenze pregiudizievoli della mancata adozione del provvedimento inibitorio dell'attività edilizia illegittima, ovvero provvedendo a quanto necessario perché vengano rimosse le opere in questa sede dichiarate prive di titolo giuridico. Nulla, invece, è stato addotto dalle interessate per dare prova dell'an e del quantum del danno suscettibile di ristoro per equivalente monetario.»

LA P.A. NON PUÒ AFFERMARE L'ASSENZA DI BISOGNO ABITATIVO DICENDO CHE IL SOGGETTO OCCUPA SINE TITULO UN ALLOGGIO E.R.P.

TAR LOMBARDIA, SEZIONE III MILANO n.247 del 29/01/2013
Relatore: Stefano Celeste Cozzi - Presidente: Domenico Giordano

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA --> ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

Sintesi: Ai fini dell'assegnazione di un alloggio E.R.P., la P.A. non può invero valorizzare un'occupazione senza titolo di un altro alloggio E.R.P. per affermare che il richiedente non abbia bisogno di sistemazione abitativa; posto che l'occupazione abusiva dovrebbe essere prontamente rimossa dalla stessa autorità al fine di ristabilire la legalità violata.

Estratto: «Con il secondo motivo viene evidenziata una ritenuta contraddittorietà del provvedimento di rigetto della domanda di assegnazione, nel quale si dice che alla ricorrente non è possibile assegnare un alloggio in deroga alla graduatoria in quanto ella è già occupante abusivo di un alloggio erp.L'interessata afferma che se il Comune ritiene che l'occupazione sia abusiva, dovrebbe poi coerentemente prendere atto che ella è priva di sistemazione abitativa regolare e, dunque, dovrebbe provvedere all'assegnazione.Ritiene il Collegio che il ricorso sia fondato essendo meritevole di accoglimento il secondo motivo.L'autorità amministrativa non può invero valorizzare un'occupazione senza titolo di un alloggio erp per affermare che il richiedente non abbia bisogno di sistemazione abitativa; posto che l'occupazione abusiva dovrebbe essere prontamente rimossa dalla stessa autorità al fine di ristabilire la legalità violata.L'occupazione senza titolo dà dunque luogo ad una

sistemazione transitoria estremamente precaria inidonea a sopperire in via definitiva al bisogno alloggiativo e, quindi, a denotarne l'insussistenza. Il Comune di Milano, nel provvedimento del 5 febbraio 2003, ha dato proprio rilievo a questa circostanza, affermando che l'occupazione abusiva di un alloggio erp posta in essere dalla ricorrente costituisce indice sintomatico della mancanza di un reale bisogno abitativo e, per questa sola ragione, ha ritenuto di non poter applicare la disposizione contenuta nell'art. 10 della legge regionale n. 28/90 che, consente, a determinate condizioni, l'assegnazione di alloggi erp attraverso procedure straordinarie che prescindono dalle apposite graduatorie. In tal modo tuttavia l'Amministrazione è caduta nella contraddittorietà sopra evidenziata.»

PER I VOLUMI TECNICI CONCEPIBILE L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA

TAR UMBRIA n.46 del 29/01/2013

Relatore: Giovanni Ricchiuto - Presidente: Cesare Lamberti

TITOLO PAESAGGISTICO --> ABUSI PAESAGGISTICI --> SANATORIA --
> ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA -->
INTERVENTI SANABILI, CASISTICA

Sintesi: Il divieto di autorizzazione paesaggistica in sanatoria non opera per i c.d. volumi tecnici e, quindi, con riferimento a interventi destinati a operare il solo adeguamento funzionale dell'edificio e, ciò, senza che vengano realizzati manufatti suscettibili di essere abitabili o di un'autonoma destinazione, non funzionale al complesso nell'ambito del quale incidono.

Estratto: «1. In primo luogo va evidenziato come la Soprintendenza abbia denegato l'autorizzazione in sanatoria in considerazione del venire in essere di un aumento di volumetria, in quanto tale espressamente contrastante con l'art. 167 del D.Lgs. 42/2004. L'esame degli atti in causa consente, tuttavia, di rilevare come detto aumento non solo sia minimo, ma sia suscettibile di integrare un volume tecnico, in quanto tale, non utile ai fini del calcolo del volume. 1.1 Nella nota dell'11/06/2008 inviata dal Comune di T. alla Soprintendenza, nel richiedere un riesame del parere negativo, in precedenza emesso, era stato lo stesso Comune ad evidenziare come la difformità contestata era riconducibile all'avvenuta realizzazione di un cordolo per l'adeguamento sismico al di sopra del solaio, difformità che aveva determinato un incremento di altezza (pari a circa 21 centimetri) corrispondente al solo spessore del cordolo. Era sempre il Comune ad evidenziare alla Soprintendenza come detta difformità parziale non "ha prodotto incrementi di superficie utile né residenziale né non residenziale in quanto la soffitta non era praticabile ante opera e tale è rimasta

post opera". Nella stessa nota si evidenziava come la possibilità di realizzare il cordolo al di sopra delle murature è condizione ammessa dalla L. Reg. n. 01 del 18/02/2004.2. Dall'esame degli atti si evince come in precedenza il tetto dell'edificio poggiasse direttamente sul solaio, generando uno spazio inferiore ad un metro. Appare pertanto condivisibile la ricostruzione di parte ricorrente diretta ad evidenziare come il successivo inserimento del cordolo di 21 centimetri sia stato finalizzato ad incrementare la sola staticità dell'edificio e, ciò, in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire. 2.1 È allora del tutto evidente che non solo l'incremento di altezza sia stato minimo, e ciò unitamente al consequenziale incremento volumetrico, ma come detto incremento sia stato finalizzato ad aumentare un volume tecnico del tutto irrilevante ai fini dell'esistenza delle difformità di cui all'art. 167 del D.lgs. 42/2004.2.2 È necessario, infatti, ricordare che per un costante orientamento giurisprudenziale il divieto di autorizzazione paesaggistica in sanatoria non opera per i c.d. volumi tecnici e, quindi, con riferimento a interventi destinati a operare il solo adeguamento funzionale dell'edificio e, ciò, senza che vengano realizzati manufatti suscettibili di essere abitabili o di un'autonoma destinazione, non funzionale al complesso nell'ambito del quale incidono.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE E VOLUMI --> VOLUMETRIA --> VOLUME TECNICO

Sintesi: Per l'identificazione della nozione di volume tecnico assumono valore in materia tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, ossia che il manufatto abbia un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse, nel senso che tali costruzioni non devono poter essere ubicate all'interno della parte abitativa, e dall'altro ad un rapporto di necessaria proporzionalità fra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti.

Sintesi: La nozione di volume tecnico può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa; pertanto, al di fuori di tale ambito, il concetto non può essere utilizzato né dalla P.A. né dal privato al fine di negare rilevanza giuridica ai volumi, comunque, esistenti nella realtà fisica.

Sintesi: Un manufatto non perde la caratteristica di volume tecnico per il fatto di presentare una finestra.

Estratto: «3. Con riferimento all'incremento volumetrico di cui si tratta deve ritenersi come sussistano tutti i requisiti propri del volume tecnico, peraltro ricordati da una recente pronuncia diretta a rilevare che... » per l'identificazione della nozione di volume tecnico assumono valore in materia tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, ossia che il manufatto abbia un rapporto di

strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione; il secondo ed il terzo, negativi, ricollegati da un lato all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse, nel senso che tali costruzioni non devono poter essere ubicate all'interno della parte abitativa, e dall'altro ad un rapporto di necessaria proporzionalità fra tali volumi e le esigenze effettivamente presenti: ne deriva che tale nozione può essere applicata solo alle opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa; pertanto, al di fuori di tale ambito, il concetto non può essere utilizzato né dall'amministrazione né dal privato al fine di negare rilevanza giuridica ai volumi, comunque, esistenti nella realtà fisica (T.A.R. Campania Napoli Sez. III, 21-09-2012, n. 3920). I caratteri del manufatto di cui si tratta devono ritenersi conformi ai parametri ricordati dalla pronuncia sopra citata. Volume tecnico che deve considerarsi esistente anche in presenza dell'apertura della finestra contestata nel provvedimento impugnato, non essendo quest'ultima, di per sé e autonomamente, a determinare il venire meno della funzione "strumentale" alla struttura principale e di mancanza di un'autonoma rilevanza del volume di cui si tratta. Ne consegue come detti volumi siano del tutto inidonei ad introdurre un impatto sul territorio e, quindi, devono considerarsi ininfluenti ai fini del calcolo degli indici di edificabilità.»

LA REALIZZAZIONE DI LUCI È INTERVENTO DI MANUTENZIONE, NON DI RISTRUTTURAZIONE

TAR SICILIA, SEZIONE II PALERMO n.241 del 30/01/2013
Relatore: Carlo Modica De Mohac - Presidente: Filippo Giamportone

TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE
INTERNE

Sintesi: Lo spostamento di tramezzi, la sostituzione della pavimentazione e dell'impianto elettrico, la realizzazione di controsoffitti e la tinteggiatura e stuccatura delle pareti, costituiscono tipiche «opere interne» realizzabili sulla scorta della semplice «comunicazione di inizio lavori».

TITOLO EDILIZIO --> REGIONI E PROVINCE --> SICILIA

Sintesi: Le statuizioni di cui all'art.9 L.R. Sicilia 37/1985 prevalgono su quelle di qualsiasi norma regolamentare (e resistono ad eventuali innovazioni derogatorie e/o abrogative introdotte da queste ultime), posto che secondo i principi generali il regolamento occupa, nel sistema delle fonti, un posto di rango inferiore (a meno che non abbia efficacia delegificante) rispetto alla legge.