

LORENZO SPALLINO

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione, passando per il
Piano Casa della Regione Lombardia

7 gennaio 2010

Studio legale Spallino
www.studiospallino.it

Sommario

NORMATIVA EDILIZIA	8
Attività edilizia libera.....	8
Manutenzione ordinaria.....	8
Edilizia alberghiera	8
Impianti termici	8
Immobili condonati	8
Infissi.....	8
Interventi esclusi	8
Normativa locale	9
Nozione	9
Opere abusive.....	9
Pavimentazione aree esterne	9
Recupero del sottotetto.....	9
Rifacimento della copertura	10
Rifacimento del solaio di calpestio	10
Stazione radio base per telefonia cellulare.....	11
Verande	11
Zone sismiche.....	11
Manutenzione straordinaria.....	12
Ampliamento di vani-finestra.....	12
Ampliamento della superficie	12
Ampliamento dei volumi.....	12
Aperture di porte e finestre.....	12
Arredi esterni.....	12
Balconi: apertura	13
Balconi: chiusura.....	13
Demolizione e ricostruzione di edifici fatiscenti.....	13
Immobili abusivi	13
Immobili in aree sottoposte a vincolo paesaggistico.....	13
Incremento di volumetria	14
Interesse a ricorrere	14
Manufatti abusivi.....	14
Manufatti fatiscenti	15
Muri di contenimento	15
Mutamento di destinazione d'uso	15
Nozione	15
Opere interne	17
Opere interne e destinazione d'uso dell'immobile.....	17
Piscine	17
Recinzioni.....	17
Rifacimento della copertura	17
Servizi igienici.....	18
Stazioni radio base	18
Verande	18

Tettoie.....	18
Restauro e di risanamento conservativo.....	19
Condominio edilizio	19
Elementi accessori.....	19
Immobili abusivi	19
Interventi abusivi.....	20
Interventi ammessi	20
Interventi esclusi	20
Mutamento di destinazione d'uso	21
Nozione	21
Oneri.....	21
Soppalchi.....	21
Rapporti con la manutenzione straordinaria.....	22
Rapporti con la ristrutturazione edilizia.....	22
Ruderi.....	23
Varianti.....	24
Volumetria (incremento).....	24
Ristrutturazione edilizia	24
Balconi	24
Condominio edilizio	24
Crollo dell'edificio	25
Distanza temporale tra demolizione e ricostruzione	25
Distanze.....	25
Facciata (rifacimento)	26
Fedele ricostruzione (nozione).....	26
Frazionamento di singole unità abitative	26
Immobili abusivi	26
Immobili di antico impianto.....	27
Immobili condonati	27
Immobili vincolati.....	27
Interventi esclusi	27
Interventi ricompresi	29
Legittimazione alla richiesta	31
Modifiche volumetriche.....	31
Mutamento di destinazione d'uso	32
Normativa antisismica.....	32
Nozione	32
Nozione secondo i regolamenti locali	33
Nozione secondo la l.r. Lombardia n. 12/2005	33
Oneri.....	33
Oneri (calcolo).....	34
Permesso di costruire (necessità)	35
Profili penali	35
Rapporti con il recupero edilizio.....	35
Regime autorizzativo temporale.....	36
Ristrutturazione ordinaria e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione	36
Ruderi.....	36

Sedime (rispetto)	37
Soppalchi	38
Sopraelevazione	38
Sostituzione edilizia (categoria)	39
Volumetria, sagoma e superficie (rispetto)	39
Volumi tecnici	41
Zona di rispetto cimiteriale	41
L.r. Lombardia n. 12/2005: recupero sottotetti	41
Distanze ex d.m. 1444/1968	41
Indici di zona: inderogabilità	41
Indici di zona: derogabilità	42
Standard (altezza)	43
Attività edilizia sottoposta a pianificazione attuativa	44
Piani di recupero	44
Approvazione	44
Condono edilizio (rapporti)	44
Contenuto	44
Convenzione (natura)	45
Decadenza ope legis (rilascio diretto di concessione edilizia)	45
Distanze	45
Finalità	46
Imposizione generalizzata (illegittimità)	46
Impugnazione (termini)	46
Incrementi volumetrici	46
Iniziativa d'ufficio (diffida a provvedere ai proprietari)	47
Limitazioni (altezze preesistenti)	47
Manufatti abusivi	47
Manutenzione straordinaria	48
Piano Regolatore Generale (rapporti)	48
Standard	48
Termini (scadenza del termine triennale)	48
Varianti e contestuale domanda di sanatoria	49
Varianti ex l.r. 23/1997	49
Vincoli ulteriori rispetto a quelli già fissati dal P.R.U.G. (inammissibilità)	49
Zona omogena (compatibilità)	49
Programmi integrati di intervento	50
Attuazione	50
Contenuto	50
Discrezionalità dell'AC (estensione)	50
Finalità	50
Natura	51
Programmi di recupero urbano	51
Contenuto	51
Espropriazione	52
Natura	52
Procedimento	52
Programmi di riqualificazione urbana	53

Comportamento della p.a. (secondo buona fede).....	53
Interessi coinvolti	53
Procedure (verifica della ammissibilità dell'intervento).....	53
Rapporti con il P.R.U.G.	54
Interventi di trasformazione urbana (STU)	54
Contenuto	54
Individuazione delle aree	54
Rapporti con lo strumento urbanistico generale.....	54
ALTRA NORMATIVA	56
Barriere architettoniche	56
Ambulatorio	56
Attività edilizia libera (limiti)	56
Beni Ambientali e Architettonici	56
Contributi a fondo perduto	56
Deroga agli strumenti di pianificazione (competenza)	56
IACP.....	57
Legge 13/1989.....	57
Normativa antisismica.....	57
Provvedimento abilitativo (competenza)	57
Responsabilità penale (progettista)	58
Sottotetti	58
Beni paesaggistici.....	58
Annullamento ministeriale (contenuto).....	58
Annullamento ministeriale (motivazione).....	59
Annullamento ministeriale (termini).....	59
Autorizzazione (motivazione).....	60
Diniego (motivazione).....	60
Legittimati alla richiesta.....	61
Procedimento (comunicazione avvio).....	62
Regime transitorio	63
Sindacato giurisdizionale (limiti)	63
Visibilità dell'intervento	63
Disciplina igienico-sanitaria.....	64
Accertamento di conformità.....	64
Beni Ambientali e Architettonici	64
Dichiarazione di inagibilità	64
Diniego (motivazione).....	65
Licenza commerciale (rapporti)	65
Manufatti abusivi.....	66
Manufatti condonati	66
Mutamento di destinazione d'uso	67
Pianificazione urbanistica	67
Rapporti con il titolo edilizio	67
Rilascio (presupposti).....	68
Responsabilità per danni della p.a.....	68
Silenzio assenso (e poteri di controllo)	68
Sospensione postuma (presupposti)	68

Rispetto cimiteriale	69
ASL (compiti)	69
Condono edilizio	69
Condono edilizio (silenzio diniego)	70
Edilizia residenziale pubblica.....	70
Effetti nel caso di esproprio (valore del bene)	70
Depositi a cielo aperto.....	71
Estensione spaziale.....	71
Finalità.....	72
Impugnazione (decorrenza).....	72
Manufatti abusivi (demolizione)	72
Manufatti abusivi (sanatoria)	72
Manufatti interrati	73
Manufatti sparsi.....	73
Natura	73
Parcheggi interrati	73
Pertinenze	74
Portata.....	74
Rapporti tra norme	75
Recepimento nel PRG	75
Riduzione	76
Rispetto ferroviario	77
Contenuto	77
Derogabilità e retroattività	77
Rispetto stradale	77
Muri di cinta	77
Muri di contenimento	78
Portata.....	78
Rispetto idrico	79
Concessione edilizia in sanatoria	79
Corsi d'acqua coperti	79
Corsi d'acqua interessati	80
Inderogabilità	80
Regime temporale	80
TUTELA DEI TERZI	81
Distanze tra fabbricati	81
Calcolo	81
Confine (distanza dal)	81
Copertura (modifiche).....	81
Mansarde	81
Muri di cinta	82
Ricostruzioni	82
Ristrutturazioni.....	83
Sopraelevazioni	83
Sopraelevazioni (e principio della prevenzione)	84
Sopraelevazioni (nozione).....	85
Sottotetti (recupero).....	85

Sporti	85
Distanze ex d.m. 1444/1968	86
Applicazione.....	86
Balconi	86
Confine (distanza dal)	86
Criteri di calcolo.....	87
Criteri di calcolo (altezza)	87
Edifici esterni a piani attuativi	87
Edifici a quote diverse.....	87
Edifici posti in zone omogenee diverse.....	88
Edifici ristrutturati (ricostruzione)	88
Edifici separati da strade	89
Equo temperamento degli interessi	89
Doppia tutela	89
Fienili	90
Finalità.....	90
Giurisdizione	90
Inderogabilità	91
Luci.....	91
Manufatti agricoli.....	91
Natura	92
Portici aperti	92
Sopraelevazioni	92
Sostituzione automatica di norme locali contrarie	93
Sottotetti	93
Specialità	93
Strade (distanze dalle)	93
Strumenti urbanistici (integrazioni delle disposizioni contrastanti con il d.m. 1444/1968)	94
Vigenza.....	94
Terrazze	94
Luci e vedute	94
Effettività.....	94
Giurisdizione	94
Irrilevanza del titolo edilizio	95
Rilascio di titolo illegittimo (risarcimento).....	95

NORMATIVA EDILIZIA

Attività edilizia libera

Manutenzione ordinaria

Edilizia alberghiera

La costruzione di due nuove camere ad uso alberghiero in un impianto termale costituisce nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, lett. e), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché della l. 28 febbraio 1985 n. 47, e non già manutenzione ordinaria o ristrutturazione volta al recupero del patrimonio edilizio esistente, nè può essere assentita sulla base dell'art. 2, l. reg. Campania 6 maggio 1975 n. 26, dal momento che tale norma, oltre a riferirsi ai comuni sforniti di p.r.g., riguarda unicamente gli insediamenti produttivi, mentre i complessi turistico alberghieri o termali costituiscono insediamenti residenziali.

Cassazione penale, sez. III, 10 dicembre 2003, n. 1705

Impianti termici

La sostituzione di una caldaia rientra, ai sensi dell'art. 31 lett. a), l. 5 agosto 1978 n. 457, nella manutenzione ordinaria, con la conseguenza che non occorre alcun titolo edilizio, neanche tacito a seguito di denuncia di inizio attività.

T.A.R. Umbria Perugia, 08 giugno 2002, n. 391

Immobili condonati

L'art. 8 comma 7 l. reg. Umbria n. 53 del 1974, come modificato dalla l. reg. n. 31 del 1997, è costituzionalmente illegittimo, nella parte in cui esclude che nei fabbricati oggetto di concessione edilizia in sanatoria possano essere assentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, che non comportino aumenti di volumetria, aumenti di superficie, modifica delle sagome o delle destinazioni d'uso.

Corte costituzionale, 23 giugno 2000, n. 238

Infissi

La mera sostituzione di infissi in legno, rovinati dal tempo, con nuovi infissi caratterizzati da materiali (e quindi da sagome) rispondenti all'evoluzione tecnologica, che consentono un mero miglioramento delle originarie finalità di aeroilluminazione e di coibentazione termica, ai sensi dell'art. 31, l. n. 457 del 1978, applicabile "pro tempore", rientra fra le opere di manutenzione ordinaria, per la realizzazione delle quali non è mai stato previsto alcun tipo di autorizzazione. Di conseguenza, è illegittima l'ordinanza sindacale con cui viene sanzionata la predetta sostituzione, in carenza di autorizzazione.

T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 09 maggio 2005, n. 3438

Interventi esclusi

Gli interventi che producono un durevole mutamento dello stato dei luoghi, nonché una modifica dei livelli dei terreni interessati, improponibile in zona vincolata e in assenza del

parere dell'autorità preposta alla tutela di essa, non possono essere considerati di manutenzione ordinaria o straordinaria.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 11 luglio 2008, n. 8711

Normativa locale

Nella predisposizione degli strumenti urbanistici l'amministrazione deve tenere nella giusta considerazione gli interessi delle imprese esistenti e legittimate a proseguire la propria attività. È pertanto illegittima una norma tecnica di attuazione che vieti ristrutturazioni e sistemazioni sugli esistenti immobili aziendali, circoscrivendo così gli interventi autorizzabili alla sola manutenzione ordinaria.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. I, 04 novembre 2005, n. 3908

Nozione

Ai sensi dell'art. 31 lett. a) l. 5 agosto 1978 n. 457 tra gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano solo quelli di modesta entità, che hanno per oggetto le finiture degli edifici e non quelli che hanno ad oggetto anche parti, porzioni o elementi strutturali di un edificio o di un manufatto e che comunque comportano la realizzazione di nuova volumetria, essendo in questo caso sempre necessario il previo rilascio del permesso di costruire.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 13 giugno 2008, n. 1368

Opere abusive

È pacifico che per le opere di manutenzione non occorre la concessione edilizia e non può essere ordinata la demolizione. Infatti, le norme vigenti all'epoca dell'adozione dell'atto impugnato (art. 48, l. n. 47 del 1985) prevedevano che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fossero soggetti non a concessione edilizia, bensì ad autorizzazione del sindaco e le opere eseguite senza autorizzazione erano soggette non alla demolizione bensì alla sanzione pecuniaria (art. 9, l. n. 47 del 1985).

T.A.R. Campania Napoli, sez. VII, 23 luglio 2008, n. 9192

Pavimentazione aree esterne

Il rifacimento della pavimentazione di un'area esterna ad un fabbricato, anche dopo l'emanazione del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, non rientra nel concetto di manutenzione ordinaria, non essendo riconducibile a quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti presi a riferimento dall'art. 3 della citata norma; pertanto, l'intervento di sostituzione della pavimentazione di un'area esterna deve essere indicato nella denuncia di inizio attività, essendo necessario un apposito titolo abilitativo.

T.A.R. Calabria Catanzaro, sez. II, 01 dicembre 2004, n. 2177

Recupero del sottotetto

Ai sensi dell'art. 35, N.T.A. del P.R.G. del Comune di Bresso "per i fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni di P.R.G. sono consentiti, oltre ad interventi di adeguamento alle destinazioni previste dal P.R.G. stesso, soltanto interventi di ordinaria e straordinaria

manutenzione", tra i quali interventi non può essere classificato il progetto di recupero del sottotetto, che nel caso di specie intendono realizzare i controinteressati.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 gennaio 2009, n. 91

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che non alterano i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportano modifiche delle destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 31, lett. b), l. 5 agosto 1978 n. 457 ed, in buona sostanza, mantengono integra l'identità strutturale del manufatto.

T.A.R. Campania Napoli, sez. III, 17 dicembre 2007, n. 16312

La nozione di manutenzione ordinaria è di per sè incompatibile con la realizzazione di nuovi e consistenti manufatti, quand'anche vengano destinati ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, fermo restando che si tratta comunque di attività edilizie in senso proprio, ossia di attività di trasformazione del territorio mediante un'attività antropica tesa alla formazione di un "opus" espressione di "ius utendi" (come nel caso di specie) più che di "ius aedificandi". L'elemento ontologico qualificante dell'attività di manutenzione ordinaria fa sì che gli elementi da rinnovare, integrare e mantenere in efficienza possono anche risultare diversi da quelli oggetto di intervento, con il limite che il nuovo elemento non risulti nè tipologicamente nè funzionalmente diverso dal precedente, non potendosi dare origine ad un "quid novi".

Consiglio Stato, sez. IV, 30 giugno 2005, n. 3555 (conferma Tar Veneto, sez. II, 13 luglio 2004 n. 2316)

Rifacimento della copertura

I lavori di rifacimento del tetto di uno stabile destinato ad abitazione civile rientrano fra quelli di manutenzione straordinaria di cui all'art. 31 lett. a), l. 5 agosto 1978 n. 457, e non nelle opere di manutenzione ordinaria di cui alla lett. b) dello stesso art. 31, e fruiscono pertanto dei benefici contributivi previsti per l'edilizia residenziale agevolata.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 21 novembre 2007, n. 812

In materia edilizia, la sostituzione del manto di copertura del tetto rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria a condizione che non vi sia alcuna alterazione dell'aspetto o delle caratteristiche originarie, diversamente si configura una ipotesi di manutenzione straordinaria, per la quale è richiesta la denuncia di inizio attività, se non di nuova costruzione con permesso di costruire alternativo alla d.i.a.

Cassazione penale, sez. III, 19 dicembre 2005, n. 2935

La sostituzione del vecchio tetto spiovente di un capannone con un nuovo tetto piano e la realizzazione di due ampi soppalchi non possono considerarsi interventi di manutenzione (ordinaria o straordinaria) ma devono considerarsi opere di ristrutturazione edilizia.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 23 aprile 2003, n. 4075

Rifacimento del solaio di calpestio

Nell'ambito di lavori di manutenzione ordinaria di un appartamento, il rifacimento del solaio di calpestio con conseguente abbassamento di quota pari a 35 cm — riconducibile alla

sostituzione dei vecchi impianti con materiali moderni di minore spessore — costituisce opera interna del tutto irrilevante, considerando anche la scarsa entità del vantaggio conseguito.
T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 27 marzo 2007, n. 2859

Stazione radio base per telefonia cellulare

Una riconfigurazione della stazione radio base per telefonia cellulare (nella specie, l'inserimento di nuove antenne del sistema di telefonia mobile Umts all'interno di una struttura tecnologica già esistente) non integra l'installazione ex novo di un impianto di telecomunicazione, né un incremento del peso insediativo dello stesso, ma configura un intervento di manutenzione ordinaria, quale delineata dall'art. 3 comma 1, lett. a), d.lg. n. 380 del 2001, che comprende gli interventi diretti a «mantenere in efficienza gli impianti tecnologici già esistenti» e come tale sottratto dal successivo art. 6 al preventivo rilascio del titolo abilitativo.

Consiglio Stato, sez. VI, 06 aprile 2007, n. 1567 (conferma Tar Veneto 5 dicembre 2005 n. 4139)

La norma del p.r.g. che prevede la manutenzione ordinaria dell'impianto di telefonia cellulare con divieto di modifiche "anche in termini di potenzialità", che nulla hanno a che vedere con il concetto edilizio di manutenzione ordinaria, si risolve in una disposizione con valenza radioprotezionistica, preclusa alle amministrazioni comunali.

T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 16 dicembre 2005, n. 4255

La sostituzione delle antenne di un impianto di telefonia cellulare con altre differenti, unicamente dal punto di vista tecnico per la diversa banda di funzionamento, tale da non incidere sull'assetto urbanistico del territorio, rientra nell'ipotesi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 31 l. 5 agosto 1978 n. 457.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. I, 31 luglio 2002, n. 3260

Verande

La demolizione e la ricostruzione di una veranda non costituiscono lavori di manutenzione (ordinaria o straordinaria) e, come tali, sono soggette a concessione edilizia.

T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 11 ottobre 2005, n. 8285

Zone sismiche

In tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità delle contravvenzioni previste dagli artt. 71 e 95, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è irrilevante la natura dei lavori (ovvero che si tratti d'interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ovvero d'interventi di nuova costruzione), in quanto la violazione delle norme antisismiche e sul cemento armato presuppone soltanto l'esecuzione di lavori edilizi in zona sismica ovvero che comportino l'utilizzo del cemento armato.

Cassazione penale, sez. III, 08 ottobre 2008, n. 46081

In tema di vigilanza sulle costruzioni eseguite in zone sismiche, anche dopo la entrata in vigore del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 qualsiasi intervento, ad eccezione di quelli di semplice manutenzione ordinaria, ove eseguito in zona sismica, deve essere preventivamente

denunciato al competente ufficio, al fine di consentire i previsti controlli, configurandosi in difetto il reato di cui all'art. 95 del citato d.P.R. n. 380.
Cassazione penale, sez. III, 26 ottobre 2005, n. 45958

Manutenzione straordinaria

Ampliamento di vani-finestra

L'ampliamento di vano-finestra non rientra nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, né di restauro o risanamento conservativo (i quali presuppongono, ai sensi dell'art. 3, lett. b-c), d.P.R. n. 380/2001, la sostituzione o la conservazione di elementi - anche strutturali - degli edifici, che siano comunque preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi, che abbiano tuttavia carattere accessorio), ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. c) del comma 1 dell'art. 10, d.P.R. n. 380/2001, dal momento che realizza un'oggettiva trasformazione della facciata del palazzo mediante la sostituzione e l'inserimento di elementi, nonché la modifica di altri.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 19 febbraio 2009, n. 895

Ampliamento della superficie

Un intervento edilizio che comporta la realizzazione di un basamento in calcestruzzo e di un'apertura, con aumento della superficie dell'unità immobiliare, non rientra nel concetto di manutenzione straordinaria.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 17 dicembre 2007, n. 3705

Ampliamento dei volumi

Gli interventi comportanti incrementi volumetrici, anche interni, rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e sono pertanto assoggettati a permesso di costruire ex artt. 3 comma 1, lett. d), e 10, d.P.R. n. 380 del 2001, non potendo configurarsi né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 06 novembre 2007, n. 10674

Aperture di porte e finestre

L'apertura di porte e finestre non rientra fra gli interventi di manutenzione straordinaria e, in quanto opere non di mero ripristino bensì modificatrici dell'aspetto degli edifici, vanno ricomprese fra quelle di ristrutturazione edilizia per la cui realizzazione è necessario il rilascio della concessione edilizia.

T.A.R. Basilicata Potenza, 03 marzo 2007, n. 135

Arredi esterni

La struttura di sostegno ad un tenda realizzata sul terrazzo di un fabbricato rientra nella tipologia delle opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, configuranti interventi di manutenzione straordinaria (in quanto destinata ad arredo ed ornamento del terrazzo pertinenziale). Il regime giuridico applicabile è dunque quello della Denuncia di Inizio Attività, come stabilito dagli articoli 10 e 22 D.P.R. n. 380/2001.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 05 maggio 2009, n. 2355

La sostituzione di una preesistente tenda parasole con un porticato non costituisce intervento di manutenzione straordinaria, stante la prevalenza del momento trasformativo innovativo rispetto a quello conservativo, ed è soggetta a concessione edilizia, rientrando nelle opere previste dall'art. 31, lett. d), l. n. 457 del 1978.

T.A.R. Lazio, 19 gennaio 2007, n. 44

Balconi: apertura

La realizzazione di un balcone in un edificio già esistente, non rientrando tra gli interventi di manutenzione straordinaria - dal momento che comporta aumento di superficie utile e comunque mutamento dell'aspetto dell'edificio - e non costituendo altresì pertinenza - poiché, mentre quest'ultima deve essere autonoma, il balcone costituisce parte integrante dello stabile - necessita del permesso di costruire con la conseguenza che, in assenza, rimane integrato il reato previsto dall'art. 44, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Tribunale Crotone, 02 gennaio 2007, n. 1435

Balconi: chiusura

La trasformazione di un balcone o di un terrazzino, circondato da muri perimetrali, in veranda, mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica, non costituisce realizzazione di una pertinenza, nè intervento di manutenzione straordinaria e di restauro, ma è opera soggetta a concessione edilizia ovvero permesso di costruire.

Cassazione penale, sez. III, 26 aprile 2007, n. 35011

Demolizione e ricostruzione di edifici fatiscenti

I lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio fatiscente non rientrano nell'attività di straordinaria manutenzione, risanamento, restauro conservativo per la quale è sufficiente, ai sensi dell'art. 48 l. 5 agosto 1978 n. 457, la semplice autorizzazione del Sindaco, bensì in quella di ristrutturazione, per la quale è necessaria la concessione edilizia.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 20 maggio 2009, n. 2756

Immobili abusivi

Non possono svolgersi opere di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria su un manufatto abusivo, mai oggetto di sanatoria edilizia; né tale ulteriore attività costruttiva può spiegare effetto preclusivo sulla potestà di reprimere l'opera abusiva nella sua interezza.

T.A.R. Abruzzo Pescara, 19 febbraio 2007, n. 167

Immobili in aree sottoposte a vincolo paesaggistico

Non è applicabile la misura demolitoria di cui all'art. 27, comma 2, d.P.R. n. 380/2001, per gli interventi di manutenzione straordinaria che non alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici in area sottoposta a vincolo paesaggistico, trattandosi di opere per le quali non è necessaria, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. a), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'autorizzazione paesaggistica.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 20 gennaio 2009, n. 208

La demolizione di un muro di recinzione e la sua ricostruzione o la predisposizione di tettoie con copertura in coppi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico non possono essere considerati semplici interventi di manutenzione straordinaria in quanto le caratteristiche tipologiche di siffatti interventi edilizi comportano la realizzazione di una nuova costruzione. Corte appello Catanzaro, 26 marzo 2007, n. 474

Gli interventi di manutenzione straordinaria che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, anche se eseguiti in zone sottoposte a vincolo paesistico, non richiedono la preventiva autorizzazione, e sono eseguibili previa denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 1 comma 6 l. 21 dicembre 2001 n. 443. Cassazione penale, sez. III, 08 marzo 2006, n. 14239

Incremento di volumetria

Gli interventi edilizi che comportano aumento di volumetria non possono annoverarsi tra quelli di straordinaria manutenzione di cui all'art. 31, lett. b), l. 5 agosto 1978 n. 457 - per i quali l'art. 7 d.l. 23 gennaio 1982 n. 9, conv. nella l. n. 9 del 1982, prevede la semplice autorizzazione (sostituita, per effetto dell'art. 4 d.l. n. 398 del 1993, dalla denuncia di inizio attività) - ma tra quelli per la cui realizzazione è richiesta la concessione edilizia. T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 18 maggio 2005, n. 3915

Interesse a ricorrere

La qualificazione dell'intervento edilizio ai sensi dell'art. 3 lett. b), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 è quindi da ascrivere alla manutenzione straordinaria siccome volto a rinnovare e sostituire parte dell'edificio ed a realizzare un servizio igienico e l'adeguamento (tecnico) elettrico, comporta sul versante processuale che nessun specifico pregiudizio per i ricorrenti frontisti è eziologicamente riconducibile ad esso. T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 31 ottobre 2007, n. 1895

Manufatti abusivi

I lavori edilizi che riguardano manufatti abusivi non sanati né condonati non sono assoggettabili al regime della d.i.a. poiché gli interventi ulteriori (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche) ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente. Cassazione penale, sez. III, 24 ottobre 2008, n. 45070

È pacifico che per le opere di manutenzione non occorre la concessione edilizia e non può essere ordinata la demolizione. Infatti, le norme vigenti all'epoca dell'adozione dell'atto impugnato (art. 48, l. n. 47 del 1985) prevedevano che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fossero soggetti non a concessione edilizia, bensì ad autorizzazione del sindaco e le opere eseguite senza autorizzazione erano soggette non alla demolizione bensì alla sanzione pecuniaria (art. 9, l. n. 47 del 1985). T.A.R. Campania Napoli, sez. VII, 23 luglio 2008, n. 9192

Manufatti fatiscenti

I lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio fatiscente non rientrano nell'attività di straordinaria manutenzione, risanamento, restauro conservativo per la quale è sufficiente, ai sensi dell'art. 48 l. 5 agosto 1978 n. 457, la semplice autorizzazione del Sindaco, bensì in quella di ristrutturazione, per la quale è necessaria la concessione edilizia . (1)

T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 20 maggio 2009, n. 2756

Muri di contenimento

La realizzazione di un muro di contenimento è configurabile come opera di manutenzione straordinaria e non è quindi sottoposto al regime del permesso di costruire, ma - ai sensi dell'art. 2, d.P.R. n. 380 del 2001 - a quello della Denuncia Inizio Attività, con conseguente impossibilità di applicazione della sanzione demolitoria (ma di quella pecuniaria).

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 20 gennaio 2009, n. 208

Mutamento di destinazione d'uso

È legittimo l'ordine di demolizione di un'opera eseguita in assenza del permesso di costruire, ove l'intervento consista nella manutenzione straordinaria dei locali e nel cambiamento di destinazione d'uso degli stessi da commerciale a direzionale, in considerazione dell'autonomia funzionale di tali categorie edilizie, unificate ai sensi dell'art. 5 comma 1 n. 2 d.m. 2 aprile 1968 al solo esclusivo fine di determinare i c.d. servizi di residenza.

T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 06 ottobre 2008, n. 1822

La realizzazione di opere, incidenti sull'edificio preesistente, comportanti il mutamento di destinazione va qualificato come ristrutturazione edilizia non già manutenzione straordinaria o risanamento conservativo.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 08 febbraio 2006, n. 103

Nozione

Ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b), del T.U. sull'edilizia, rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione 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"; in virtù della disposizione normativa appena evocata, che ricalca la definizione già formulata dall'art.31, comma 1, lettera b) della legge 5 agosto 1978, n.457, per qualificare un determinato intervento edilizio in termini di manutenzione straordinaria occorre che esso, oltre a mirare alla conservazione della destinazione d'uso dell'edificio, soggiaccia, altresì, a due ulteriori limiti, uno di carattere funzionale e l'altro di natura strutturale: il primo è costituito dalla necessità che i lavori siano diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di parti dell'edificio stesso; il secondo, nel divieto di alterare i volumi e le superfici dell'immobile; nel caso di specie, non v'è dubbio che il semplice spostamento interno di tramezzi, al fine di realizzare una differente ripartizione delle camere della struttura alberghiera, oltre a non modificare la destinazione d'uso dell'immobile, non altera la volumetria o la sagoma dell'edificio, lasciando nel complesso sostanzialmente immutata la sua originaria consistenza fisica; le attività edilizie contestate non rientrano, dunque, tra quelle che l'art.10 del D.P.R. n.380/2001 assoggetta al rilascio del permesso di costruire e sono realizzabili con semplice denuncia

inizio attività, ai sensi dell'art. 22 dello stesso T.U. e dell'art. 2 della L.R. Campania n. 19/2001.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 17 aprile 2009, n. 1994

La manutenzione straordinaria ha finalità conservative anche delle strutture (rifacimento globale della pavimentazione, degli intonaci, degli infissi, della copertura), mentre il restauro/risanamento conservativo può incidere addirittura sugli elementi « costitutivi dell'edificio ».

Consiglio Stato , sez. VI, 30 settembre 2008, n. 4694

È pacifico che per le opere di manutenzione non occorre la concessione edilizia e non può essere ordinata la demolizione. Infatti, le norme vigenti all'epoca dell'adozione dell'atto impugnato (art. 48, l. n. 47 del 1985) prevedevano che gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fossero soggetti non a concessione edilizia, bensì ad autorizzazione del sindaco e le opere eseguite senza autorizzazione erano soggette non alla demolizione bensì alla sanzione pecuniaria (art. 9, l. n. 47 del 1985).

T.A.R. Campania Napoli, sez. VII, 23 luglio 2008, n. 9192

Secondo una consolidata giurisprudenza, gli interventi di manutenzione straordinaria, previsti dall'art. 31 lett. b), l. 5 agosto 1978 n. 457, sono caratterizzati da un duplice limite, uno di ordine funzionale, costituito dalla necessità che i lavori siano diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di parti dell'edificio, e l'altro di ordine strutturale, consistente nella proibizione di alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o di mutare la loro destinazione.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VII, 12 dicembre 2007, n. 16203

Ai sensi dell'art. 31, lett. b) e c), l. 5 agosto 1978 n. 457, gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono "le opere e le modifiche necessarie per innovare 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"; mentre gli interventi di restauro e di risanamento conservativo "sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". Dunque, se nella tipologia degli interventi di recupero del patrimonio esistente, neppure quello, più radicale, della ristrutturazione (art. 31, lett. d) ammette incrementi volumetrici, ovvero modifiche di forma (sagoma), volume, altezza, a maggior ragione detti incrementi o modifiche non sono consentiti nell'ambito degli interventi di minore portata, per giunta in un contesto ambientale di cui il piano attuativo si propone di salvaguardare i peculiari caratteri.

T.A.R. Campania Napoli, sez. III, 19 settembre 2007, n. 7876

Opere interne

Deve essere qualificato come manutenzione straordinaria, e non come ristrutturazione edilizia, l'intervento volto ad ampliare un'attività commerciale, già in precedenza esercitata, mediante il semplice spostamento interno di tramezzi, idoneo a realizzare una differente ripartizione interna dei locali. Il relativo titolo edilizio, pertanto, deve essere rilasciato gratuitamente, non avendo alcun rilievo il fatto che le opere da realizzare siano state qualificate, sia nell'istanza presentata dal privato che nel titolo rilasciato dall'Amministrazione comunale, come opere di ristrutturazione edilizia.
Consiglio Stato, sez. V, 19 luglio 2005, n. 3827

Opere interne e destinazione d'uso dell'immobile

In materia edilizia, le opere interne e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come pure quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, necessitano del preventivo rilascio del permesso di costruire ogni qual volta comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e, qualora debbano essere realizzati nei centri storici, anche nel caso in cui comportino mutamento di destinazione d'uso all'interno di una categoria omogenea.
T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 06 ottobre 2008, n. 1822

Un intervento consistente in opere interne senza modificazioni delle destinazioni d'uso è qualificabile come manutenzione straordinaria ed è sempre ammissibile dopo la presentazione di denuncia di inizio attività.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 09 ottobre 2006, n. 1167

Piscine

Una piscina può anche ritenersi opera pertinenziale non contrastante con la destinazione agricola dell'inerente area, ma la sua realizzazione non può qualificarsi attività di manutenzione straordinaria, atteso che questa consiste in interventi, anche di particolare rilevanza, volti comunque ad assicurare la sopravvivenza o il ripristino anche totale di manufatti già esistenti.

T.A.R. Umbria Perugia, sez. I, 08 gennaio 2009, n. 2

Recinzioni

È legittima la sospensione di una denuncia di inizio di attività qualora le attività edilizie in atto si configurino non già come manutenzione straordinaria dell'immobile, bensì come ristrutturazione edilizia. Infatti la sostituzione di una recinzione metallica con un nuovo muro in mattoni si configura proprio come ristrutturazione edilizia che necessita di apposito permesso di costruire, non essendo sufficiente allo scopo la presentazione della d.i.a.

T.A.R. Abruzzo Pescara, 30 maggio 2006, n. 334

Rifacimento della copertura

I lavori di rifacimento del tetto di uno stabile destinato ad abitazione civile rientrano fra quelli di manutenzione straordinaria di cui all'art. 31 lett. a), l. 5 agosto 1978 n. 457, e non nelle opere di manutenzione ordinaria di cui alla lett. b) dello stesso art. 31, e fruiscono pertanto dei benefici contributivi previsti per l'edilizia residenziale agevolata.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 21 novembre 2007, n. 812

In materia edilizia, la sostituzione del manto di copertura del tetto rientra tra gli interventi di manutenzione ordinaria a condizione che non vi sia alcuna alterazione dell'aspetto o delle caratteristiche originarie, diversamente si configura una ipotesi di manutenzione straordinaria, per la quale è richiesta la denuncia di inizio attività, se non di nuova costruzione con permesso di costruire alternativo alla d.i.a.

Cassazione penale, sez. III, 19 dicembre 2005, n. 2935

Servizi igienici

Gli interventi diretti alla realizzazione di nuovi servizi igienici rientrano nella nozione di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, a condizione che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, atteso che in tale ultima ipotesi si rientra nella diversa nozione di nuova costruzione, ex lett. e) del citato art. 3 comma 1, con la configurabilità del reato urbanistico in difetto del preventivo permesso di costruire.

Cassazione penale, sez. III, 13 aprile 2005, n. 18499

Stazioni radio base

L'installazione su di un traliccio, già occupato da una stazione radio base di un determinato gestore di telefonia cellulare, di un ulteriore impianto di telefonia mobile appartenente ad un gestore diverso, non rientra nel concetto di manutenzione straordinaria come definito dall'art. 3 lett. a), d.P.R. n. 380 del 2001.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 10 maggio 2006, n. 2005

Verande

La demolizione e la ricostruzione di una veranda non costituiscono lavori di manutenzione (ordinaria o straordinaria) e, come tali, sono soggette a concessione edilizia.

T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 11 ottobre 2005, n. 8285

Tettoie

La realizzazione di una tettoia è soggetta a concessione edilizia ai sensi dell'art. 1, l. 28 gennaio 1977 n. 10, in quanto essa, pur avendo carattere pertinenziale rispetto all'immobile cui accede, incide sull'assetto edilizio preesistente. La costruzione di una tettoia non rientra nel concetto di manutenzione straordinaria, atteso che quest'ultima si fonda sul duplice presupposto che i lavori progettati siano preordinati alla mera rinnovazione o sostituzione di parti dell'edificio o alla realizzazione di impianti igienici sanitari e che i volumi e le superfici preesistenti non vengano alterati o non siano destinati ad altro uso.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 17 dicembre 2008, n. 21346 (Id. T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 08 febbraio 2007, n. 961)

La realizzazione di una tettoia di copertura di un terrazzo di una abitazione non può qualificarsi quale intervento di manutenzione straordinaria, né si configura quale pertinenza, atteso che costituendo parte integrante dell'edificio ne costituisce ampliamento, con conseguente integrabilità, in difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire, del reato di cui all'art. 44 d.P.R. n. 380 del 2001.

Cassazione penale, sez. III, 11 ottobre 2005, n. 40843

Restauro e di risanamento conservativo

Condono edilizio

In tema di condono edilizio in zona vincolata paesaggisticamente, dalla disciplina dettata dall'art. 32, commi 26 e 27, D.L. 30 settembre 2003, n. 269 in combinato disposto con gli artt. 32 e 33 L. 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituiti dalla L. n. 326 del 2003 di conversione del cit. D.L. n.269, discende che sono sicuramente sanabili le tipologie di abuso riconducibili ai nn. 4, 5 e 6 (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo) laddove, per le altre tipologie di abuso, la sanabilità è subordinata alle seguenti condizioni: a) che le opere siano state realizzate prima dell'imposizione del vincolo; b) che le stesse siano sostanzialmente conformi agli strumenti urbanistici; c) che le difformità consistano esclusivamente in quelle analiticamente indicate nell'art. 32 L. n. 47 del 1985.

Cassazione penale, sez. III, 29 maggio 2007, n. 28517

In tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, la disciplina dettata dall'art. 32 d.l. 30 settembre 2003 n. 269 (conv. con modd. in l. 24 novembre 2003 n. 326) esclude del tutto l'applicazione del condono edilizio per gli abusi edilizi maggiori (nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie), mentre, per gli abusi edilizi minori (interventi di restauro, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria) lo consente a condizione che questi ultimi siano conformi alle norme urbanistiche ovvero alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Cassazione penale, sez. III, 11 aprile 2007, n. 35222

Elementi accessori

Il risanamento e restauro conservativo (art. 31 l. 5 agosto 1978 n. 457 ora trasfusa nell'art. 31 lett. c) d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) comprendono anche l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso. Tale inserimento comunque deve avvenire in conformità alle norme a tutela dei valori estetici e più in generale culturali e quindi è precluso se importa alterazione degli elementi tipologici formali e strutturali degli immobili da restaurare, preminentemente salvaguardati. La preclusione sussiste anche se sono aumentati i cd. carichi urbanistici. Sul presupposto di tali principi è stata riconosciuta l'illegittimità di una concessione edilizia in base alla quale sarebbe stato possibile un risanamento e restauro di un immobile nel centro storico anche mediante l'inserimento di volumi modificativi dello sviluppo verticale dell'edificio preesistente.

Consiglio Stato , sez. V, 28 giugno 2004, n. 4794

Immobili abusivi

Il regime della d.i.a. non è applicabile a lavori edilizi che interessino manufatti abusivi che non siano stati sanati né condonati, in quanto gli interventi ulteriori - sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche - ripetono le caratteristiche di illegittimità dall'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 07 novembre 2008, n. 19372

I lavori edilizi che riguardano manufatti abusivi non sanati né condonati non sono assoggettabili al regime della d.i.a. poiché gli interventi ulteriori (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche) ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente.

Cassazione penale, sez. III, 24 ottobre 2008, n. 45070

Interventi abusivi

La DIA costituisce soltanto uno strumento di semplificazione che inverte la struttura tradizionale del procedimento amministrativo, ma non aumenta l'aspettativa alla conservazione delle opere abusive. Solo gli interventi minori di cui all'art. 22 commi 1 e 2, d.P.R. n. 380 del 2001 beneficiano infatti dell'esenzione dall'ordine di remissione in pristino, e nel caso di interventi di restauro e di risanamento conservativo unicamente se gli immobili non siano vincolati (v. l'art. 37 comma 2, d.P.R. n. 380 del 2001).

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 16 gennaio 2008, n. 8

Interventi ammessi

Ai sensi dell'art. 31 lett. b) e c), l. 5 agosto 1978 n. 457, gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono 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; mentre gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Dunque, se nella tipologia degli interventi di recupero del patrimonio esistente, neppure quello, più radicale, della ristrutturazione (art. 31 citato, lett. d) ammette incrementi volumetrici, ovvero modifiche di forma (sagoma), volume, altezza, a maggior ragione detti incrementi o modifiche non sono consentiti nell'ambito degli interventi di minore portata, per giunta in un contesto ambientale di cui il piano attuativo si propone di salvaguardare i peculiari caratteri.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 24 marzo 2005, n. 654

Interventi esclusi

È illegittima un'autorizzazione edilizia per la realizzazione di una scala di collegamento tra l'area cortilizia di un immobile ed il terrapieno sottostante (di proprietà aliena), di un locale tecnico adiacente alla scala e di altre opere minori connesse, rilasciata sul presupposto che tali opere siano sussumibili nella nozione di interventi di restauro e di risanamento conservativo della classificazione di cui al d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, atteso che le suddette opere comportano la realizzazione di manufatti che sono pacificamente nuovi e che non sono

necessari al restauro ed al ripristino dell'immobile preesistente, nè costituiscono elementi accessori ovvero impianti necessari all'uso della preesistente struttura. Le opere in questione configurano, invece, un'ipotesi di ristrutturazione edilizia, la quale non può essere assentita con una semplice autorizzazione, essendo per esse necessario il preventivo rilascio di una concessione edilizia.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 06 luglio 2004, n. 9924

Mutamento di destinazione d'uso

In materia edilizia, le opere interne e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come pure quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, necessitano del preventivo rilascio del permesso di costruire ogni qual volta comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e, qualora debbano essere realizzati nei centri storici, anche nel caso in cui comportino mutamento di destinazione d'uso all'interno di una categoria omogenea.

T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 06 ottobre 2008, n. 1822

Nozione

L'attuale legislazione edilizia comprende negli interventi di restauro e di risanamento lavori di grandissima entità, dal rifacimento di grandi facciate alla generale risistemazione interna di vasti edifici; quindi non si può ritenere che la presentazione della scheda tecnico descrittiva e di diagnosi del progetto debba seguire gli interventi rilevanti e non quelle piccole opere che, pur avendo la stessa denominazione - nel caso di risanamento conservativo - sono prive di un reale impatto architettonico ed ingegneristico.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 13 novembre 2008, n. 1972

Può essere qualificato intervento di risanamento e restauro conservativo unicamente la realizzazione di un manufatto che, pur rinnovando elementi costitutivi dell'edificio preesistente, ne conserva tipologia, forma e struttura; non rientrano, dunque, in tale tipologia di intervento edilizio i lavori volti a creare un organismo avente sagoma notevolmente più ampia di quella precedente, diversa altezza e larghezza, nonché un incremento di cubatura del 50%.

Consiglio Stato, sez. IV, 16 giugno 2008, n. 2981

Oneri

Ai sensi dell'art. 17, 3 comma, lett. B) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è soggetto agli oneri di concessione edilizia il permesso di costruire, se gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione mutano la destinazione d'uso del fabbricato preesistente, anche se l'incremento di superficie e volume è inferiore al 20 per cento.

T.A.R. Marche Ancona, sez. I, 17 marzo 2006, n. 92

Soppalchi

La realizzazione di un soppalco non rientra nell'ambito degli interventi di restauro o risanamento conservativo (i quali presuppongono, ai sensi dell'art. 3, lett. c) D.P.R. n. 380/01, la conservazione di elementi, anche strutturali, degli edifici, che siano comunque preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi, che abbiano tuttavia carattere accessorio), ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera c) del comma primo

dell'articolo 10 d.P.R. n. 380/01, dal momento che determina una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 28 novembre 2008, n. 20563

È illegittima l'ordinanza di demolizione erroneamente emanata sul presupposto che il soppalco in questione sia opera riconducibile alla categoria della ristrutturazione edilizia, ovvero abbisognevole del permesso di costruire (art. 10, comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380/01) piuttosto che ad un'ipotesi di restauro e/o risanamento conservativo in quanto, pur introducendo un "quid novi", si rivela rispettoso delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio e non comporta una destinazione d'uso con esse incompatibile.

T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 18 ottobre 2004, n. 4576

Rapporti con la manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria ha finalità conservative anche delle strutture (rifacimento globale della pavimentazione, degli intonaci, degli infissi, della copertura), mentre il restauro/risanamento conservativo può incidere addirittura sugli elementi « costitutivi dell'edificio ».

Consiglio Stato, sez. VI, 30 settembre 2008, n. 4694

Rapporti con la ristrutturazione edilizia

Il discrimine tra gli interventi manutentivi o di restauro, per i quali è sufficiente la d.i.a e quelli di ristrutturazione, asserviti a permesso di costruire, è individuabile nella circostanza che i primi sono diretti a conservare l'edificio nel rispetto della sua tipologia, forma e struttura, senza alcun inserimento di elementi innovativi pur se sostitutivi di quelli precedenti, mentre i secondi sono diretti ad alterare, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica dell'immobile e comportano altresì l'inserimento di nuovi impianti e la modifica e redistribuzione dei volumi. Pertanto, l'apposizione di una pavimentazione in cotto su di uno spazio esterno, già cementato, non è tale da dar luogo a quell'inserimento di elementi innovativi idoneo a connotare l'intervento come ristrutturazione edilizia.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 14 agosto 2009, n. 4805

La ristrutturazione edilizia non è vincolata al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio esistente e differisce sia dalla manutenzione straordinaria (che non può comportare aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari, né modifica della sagoma o mutamento della destinazione d'uso) sia dal restauro e risanamento conservativo (che non può modificare in modo sostanziale l'assetto edilizio preesistente e consente soltanto variazioni d'uso «compatibili» con l'edificio conservato). La stessa attività di ristrutturazione, del resto, può attuarsi attraverso una serie di interventi che, singolarmente considerati, ben potrebbero ricondursi agli altri tipi dianzi enunciati. L'elemento caratterizzante, però, è la connessione finalistica delle opere eseguite, che non devono essere riguardate analiticamente, ma valutate nel loro complesso al fine di individuare se esse siano o meno rivolte al recupero edilizio dello spazio attraverso la realizzazione di un edificio in tutto o in parte nuovo.

Cassazione penale, sez. III, 19 settembre 2008, n. 35897

Sono qualificabili interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi sistematici che, pur con rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio preesistente, ne conservano tipologia, forma e struttura; per contro, rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia le opere rivolte a creare un organismo in tutto o in parte diverso da quello oggetto di intervento.
Consiglio Stato , sez. IV, 16 giugno 2008, n. 2981

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono interventi sistematici che, pur con rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, ne conservano tipologia, forma e struttura; la ristrutturazione edilizia è invece un insieme sistematico di opere dirette a creare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso. Un esempio tipico di ristrutturazione edilizia è quello diretto a trasformare una villa, mantenendo o meno l'aspetto architettonico esterno, in un edificio ad appartamenti.
Consiglio Stato , sez. V, 09 ottobre 2007, n. 5273

L'elemento differenziatore tra interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo è da ritenere costituito dal fatto che nella ristrutturazione il risultato può portare ad un edificio anche in tutto diverso dal precedente, nel caso di restauro e risanamento conservativo, il risultato va inteso e valutato nel complesso, e non nelle singole parti, per cui l'edificio deve restare il medesimo soprattutto come forma, sia pure con modifiche non rilevanti architettonicamente.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 maggio 2007, n. 3070

Ruderi

È illegittimo il permesso di costruire avente ad oggetto un intervento di restauro e risanamento conservativo di un rudere; infatti, come risulta dalla definizione dell'art. 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, siffatto intervento dovrebbe presupporre la preesistenza di un "organismo edilizio", cioè di una struttura fornita di copertura, tamponature esterne e strutture orizzontali interne, mentre un rudere può essere soltanto oggetto di ripristino, vale a dire di vera e propria ricostruzione, sia pure utilizzando i resti ancora esistenti, il che costituisce effettivamente una nuova costruzione.

T.A.R. Lazio Latina, 30 luglio 2009 , n. 700

I lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio fatiscente non rientrano nell'attività di straordinaria manutenzione, risanamento, restauro conservativo per la quale è sufficiente, ai sensi dell'art. 48 l. 5 agosto 1978 n. 457, la semplice autorizzazione del Sindaco, bensì in quella di ristrutturazione, per la quale è necessaria la concessione edilizia . (1)

T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 20 maggio 2009 , n. 2756

La ricostruzione di un fabbricato, rovinato da molto tempo e del quale residuavano, al momento della presentazione dell'istanza di ristrutturazione da parte del privato, solo piccole frazioni dei muri, di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria preesistente, costituisce vera e propria costruzione "ex novo" e non già ristrutturazione, né tampoco mero restauro o risanamento conservativo e, come tale, è soggetta a concessione edilizia secondo le regole urbanistiche vigenti al momento dell'istanza del privato, e non già a quelle esistenti all'epoca in cui fu realizzato il manufatto originario, in quanto l'effetto ricostruttivo perseguito mira non già a conservare o, se del caso, a consolidare un edificio comunque definito nelle sue

dimensioni, né alla sua demolizione e fedele ricostruzione, bensì a realizzarne uno del tutto nuovo e diverso.

Tribunale Chieti, 02 gennaio 2009, n. 2

Varianti

Si devono considerare non già restauro e risanamento conservativo ma ristrutturazione edilizia le opere realizzate in variante ad una autorizzazione edilizia rilasciata in precedenza a titolo gratuito per opere di restauro e risanamento conservativo da realizzare in un fabbricato. Consiglio Stato, sez. V, 16 marzo 2005, n. 1062

Volumetria (incremento)

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo non è possibile realizzare una maggiore volumetria senza il previo rilascio del permesso di costruire.

T.A.R. Basilicata Potenza, sez. I, 27 giugno 2008, n. 340

Gli interventi comportanti incrementi volumetrici, anche interni, rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e sono pertanto assoggettati a permesso di costruire ex artt. 3 comma 1, lett. d), e 10, d.P.R. n. 380 del 2001, non potendo configurarsi né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 06 novembre 2007, n. 10674

Ristrutturazione edilizia

Balconi

La realizzazione di un balcone con conseguente modifica del prospetto del fabbricato cui accede costituisce opera di ristrutturazione edilizia esterna; intervento che esige, ai sensi dell'art. 10 comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380 del 2001, il titolo abilitativo del permesso a costruire, congiuntamente, nelle aree soggette a disciplina vincolistica, all'autorizzazione paesistica.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 26 giugno 2009, n. 3526

La realizzazione di un balcone con conseguente modifica del prospetto del fabbricato cui accede costituisce opera di ristrutturazione edilizia esterna; intervento che esige, ai sensi dell'art. 10 comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380 del 2001, il titolo abilitativo del permesso a costruire, congiuntamente, nelle aree soggette a disciplina vincolistica, all'autorizzazione paesistica.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 21 agosto 2008, n. 9951

Condono edilizio

Ai sensi dell'art. 2 comma 53 l. 23 dicembre 1996 n. 662, la modifica della destinazione d'uso con o senza opere, anche se in difformità dalle previsioni urbanistiche, rientra nella tipologia 4 (opere di ristrutturazione edilizia e opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso) e non nella tipologia 1 della tabella allegata alla l. 28 febbraio 1985 n. 47.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 28 gennaio 2008, n. 225

Crollo dell'edificio

Ottenuta una concessione edilizia per ristrutturazione ed ampliamento di un immobile, ed avviati i conseguenti lavori, il parziale crollo dei muri portanti dell'edificio non può determinare alcuna implicita decadenza della concessione edilizia già rilasciata, con conseguente obbligo, da parte del Comune, di valutare la domanda di variante in corso d'opera presentata dall'interessato; né, in tale ipotesi, può essere impedita la realizzazione di quanto già contemplato dal progetto originario espressamente concesso.

T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. I, 01 dicembre 2008, n. 2117

Quando, per cause naturali o atti vandalici, risulta integralmente demolito un manufatto per il quale era stata rilasciata una concessione edilizia di ristrutturazione, con il venir meno dell'esistenza del manufatto viene meno anche l'efficacia della originaria concessione, risultando ininfluente che la distruzione non sia imputabile al proprietario.

Consiglio Stato, sez. IV, 21 ottobre 2008, n. 5162 (conferma Trga Trentino-Alto Adige, Bolzano, n. 374 del 2004).

Quando si verifica la rovina integrale di un edificio - per il quale è stata a suo tempo rilasciata una concessione edilizia di ristrutturazione -, vien meno sia quest'ultima, sia l'operatività stessa della concessione già rilasciata (a nulla rilevando il fatto che tale rovina si verifichi per fatto imputabile o meno al concessionario) e determina solo la possibilità di procedere alla ricostruzione dello stesso. Il concetto di ristrutturazione, infatti, postula necessariamente la preesistenza di un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura, motivo per cui la ricostruzione su ruderi va assimilata ad una nuova edificazione.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 03 settembre 2008, n. 10036

È legittimo il diniego di proroga del termine di ultimazione dei lavori oggetto di una concessione edilizia assentita per la ristrutturazione di un vecchio fabbricato nel frattempo interamente crollato, sicché l'istante, ove avesse voluto ricostruire l'edificio, avrebbe dovuto presentare un nuovo progetto conforme alla normativa urbanistica sopravvenuta e munirsi di un nuovo permesso di costruire.

Consiglio Stato, sez. V, 20 agosto 2008, n. 4002 (conferma Tar Friuli-Venezia Giulia 25 febbraio 2003 n. 66).

Distanza temporale tra demolizione e ricostruzione

Ai sensi dell'art. 31 lett. d), l. 5 agosto 1978 n. 457, il concetto di ristrutturazione edilizia comprende anche la demolizione seguita dalla fedele ricostruzione del manufatto, purché tale ricostruzione assicuri la piena conformità di sagoma, volume e superficie fra il vecchio e il nuovo manufatto e venga comunque effettuata in un tempo ragionevolmente prossimo a quello della demolizione.

Consiglio Stato, sez. IV, 18 marzo 2008, n. 1177 (conferma Tar Lazio, Roma, sez. II, 13 giugno 2006 n. 4507).

Distanze

Le norme in tema di distanze contenute negli strumenti urbanistici sopravvenuti disciplinano le nuove costruzioni e non riguardano affatto, in mancanza di contraria espressa e specifica

previsione, gli interventi di ristrutturazione che osservano le distanze preesistenti fra edifici limitrofi.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 13 ottobre 2006, n. 1209

Facciata (rifacimento)

Il principio generale secondo cui gli interventi modificativi della facciata di un edificio sono qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia (come tali passibili di demolizione, ex artt. 10 e 33 del D.P.R. n. 380/2001) non trova applicazione quando la facciata dell'edificio sia stata precedentemente "disturbata" in modo apprezzabile da proprietari di appartamenti dello stesso edificio con interventi analoghi o consimili a quello in concreto sanzionato, tali da alterarne l'originaria fisionomia e conformazione. In tali casi, l'Amministrazione è tenuta a valutare l'incidenza del nuovo intervento non già in relazione al disegno originario dell'edificio, ma rispetto all'eventuale nuovo contesto assunto dalla facciata dell'edificio medesimo con i precedenti interventi su di essa eseguiti e non sanzionati.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 14 agosto 2009, n. 4802

Fedele ricostruzione (nozione)

Il concetto di ristrutturazione edilizia comprende anche la demolizione seguita dalla « fedele » ricostruzione del manufatto, ma tanto può ritenersi consentito alla precisa condizione che la riedificazione assicuri la piena conformità di sagoma, volume e superficie tra il vecchio e il nuovo manufatto. È possibile pervenire in tal modo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, purché la diversità sia dovuta ad interventi comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, e non già la realizzazione di nuovi volumi o una diversa ubicazione. Ciò in quanto, diversamente opinando, sarebbe sufficiente la preesistenza di un edificio per definire ristrutturazione qualsiasi nuova realizzazione eseguita in luogo o sul luogo di quella preesistente.

Consiglio Stato, sez. V, 04 marzo 2008, n. 918 (conferma Tar Liguria, sez. I, 27 ottobre 1997 n. 368)

Frazionamento di singole unità abitative

Ai sensi dell'art. 31, lett. h), l. n. 457 del 1978 l'applicazione delle tariffe previste per gli interventi di manutenzione straordinaria è possibile esclusivamente per le opere di accomodamento e vera e propria manutenzione di carattere straordinario che non alterino la consistenza fisica delle singole unità abitative; invero ciò non accade in caso di frazionamento in due unità abitative dell'unità originaria, realizzandosi una struttura edilizia qualitativamente diversa dalla precedente cui si applicano le tariffe previste per gli interventi di ristrutturazione.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 22 gennaio 2007, n. 62

Immobili abusivi

La dichiarazione di inizio di attività di demolizione e ricostruzione di fabbricato preesistente postula, come requisito di legittimazione alla sua presentazione, che il manufatto edilizio, oltre ad essere preesistente, non sia abusivo, ma sia stato legittimamente realizzato secondo la disciplina vigente al tempo della costruzione.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 20 novembre 2008, n. 959

Il regime della d.i.a. non è applicabile a lavori edilizi che interessino manufatti abusivi che non siano stati sanati né condonati, in quanto gli interventi ulteriori - sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche - ripetono le caratteristiche di illegittimità dall'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 07 novembre 2008, n. 19372

Non possono svolgersi opere di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria su un manufatto abusivo, mai oggetto di sanatoria edilizia; né tale ulteriore attività costruttiva può spiegare effetto preclusivo sulla potestà di reprimere l'opera abusiva nella sua interezza.

T.A.R. Abruzzo Pescara, 19 febbraio 2007, n. 167

Immobili di antico impianto

Laddove l'intervento edilizio per il quale l'interessato richieda il rilascio del titolo abilitativo al Comune riguardi la ristrutturazione o la demolizione e fedele ricostruzione di un immobile costruito in epoca molto risalente, l'onere della prova con riferimento alla documentazione relativa alla originaria costruzione e/o allo stato di fatto dell'immobile, al momento della presentazione della domanda, deve essere variamente ripartito fra il privato e l'Amministrazione competente per il principio di leale collaborazione fra cittadino e pubblica Amministrazione.

T.A.R. Puglia Lecce, sez. III, 17 novembre 2008, n. 3316

Immobili condonati

In base ai principi in materia di condono (artt. 38 e ss., l. n. 47 del 1985) un immobile - una volta condonato - diventa legittimo a tutti gli effetti, senza limitazioni derivanti dall'applicazione del condono medesimo; conseguentemente, sono illegittime le norme tecniche di uno strumento urbanistico che abbiano dettato una disciplina più restrittiva nei confronti degli immobili condonati, escludendo per tali immobili la possibilità di poter procedere a ristrutturazione urbanistica o edilizia.

T.A.R. Abruzzo Pescara, sez. I, 28 aprile 2008, n. 445

Immobili vincolati

In presenza di un intervento di ristrutturazione edilizia, deve trovare applicazione l'art. 33 comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia), il quale - per le opere eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lg. 29 ottobre 1999 n. 490, stabilisce che spetta all'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio ed irrogare una sanzione pecuniaria da Euro 516,00 a 5.164,00.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 gennaio 2009, n. 79

Interventi esclusi

La trasformazione di due manufatti agricoli in villa ad uso residenziale, con accorpamento di volumi e parziale spostamento dell'area di sedime esula dalla nozione di ristrutturazione, sia

come attualmente definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), sia in rapporto al previgente art. 31, comma 1, lettera d) della l. n. 457 del 1978. Ciò che distingue, infatti, gli interventi di tipo manutentivo e conservativo da quelli di ristrutturazione è, indubbiamente, il carattere innovativo di quest'ultima in ordine all'edificio preesistente; ciò che contraddistingue, però, la ristrutturazione dalla nuova edificazione è la già avvenuta trasformazione del territorio, attraverso una edificazione di cui si conservi la struttura fisica (sia pure con la sovrapposizione di un « insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente»), ovvero la cui stessa struttura fisica venga del tutto sostituita, ma - in quest'ultimo caso - con ricostruzione, se non « fedele » (termine espunto dall'attuale disciplina), comunque rispettosa della volumetria e della sagoma della costruzione preesistente.

Consiglio Stato, sez. VI, 16 dicembre 2008, n. 6214 (conferma Tar Emilia-Romagna, Bologna, sez. II, 25 marzo 2003 n. 290).

La realizzazione di una villetta in sostituzione di un preesistente deposito destinato al ricovero di attrezzi configura un intervento di nuova edificazione e non una ristrutturazione edilizia, non sussistendo alcuna connessione tra l'edificio già esistente e quello in seguito realizzato. Consiglio Stato, sez. IV, 10 aprile 2008, n. 1550 (conferma Trga Trentino-Alto Adige, Trento, 27 giugno 2007 n. 123)

L'intervento che prevede la demolizione di un preesistente manufatto e la ricostruzione, su diversa area di sedime, di un altro radicalmente differente dal primo per sagoma, superficie e volume, non può essere inquadrato nella categoria della ristrutturazione edilizia; per quanto riguarda in particolare il calcolo del volume, l'opera progettata, impropriamente definita « sottotetto termico non abitabile », non può rientrare nella destinazione dichiarata né è suscumbibile nel concetto di volume tecnico, che comprende esclusivamente le porzioni di fabbricato destinate ad ospitare impianti, legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dello stesso; in realtà, tenuto conto nella specie delle caratteristiche costruttive, della rilevante superficie (160 mq.) ed altezza media nonché della presenza di ampie balconate, esso integra piuttosto un nuovo organismo edilizio autonomamente utilizzabile, sostanziandosi in un piano di copertura oggettivamente suscettibile di uso abitativo; invero, ai fini della qualificazione di una costruzione, rilevano le caratteristiche oggettive della stessa, prescindendosi dall'intento dichiarato dal privato di voler destinare l'opera ad utilizzazioni più ristrette di quelle alle quali il manufatto potenzialmente si presta; in definitiva, viene in rilievo una nuova costruzione, secondo la definizione contenuta nell'art. 3, comma 1, lettera e .1), del d.P.R. n. 380 del 2001 - che peraltro prevale sulle contrarie disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, ai sensi del secondo comma dello stesso art. 3 - la cui cubatura, pertanto, va computata nel conteggio della volumetria complessiva.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 16 marzo 2009, n. 1461

L'intervento sul tetto di un edificio non è ascrivibile alla categoria della ristrutturazione edilizia laddove, lungi dal comportare il (mero) circoscritto incremento delle altezze di colmo e di gronda nonché della modifica delle linee di pendenza delle falde di cui alla normativa regionale sui sottotetti, si traduce invece in una vera e propria nuova costruzione che muta la sagoma, estendendone l'altezza, dell'edificio preesistente.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 17 luglio 2007, n. 1396

Aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici degli immobili sono interventi a carattere ristrutturativo, mentre esce dal concetto di ristrutturazione (intesa come trasformazione di un edificio preesistente) la realizzazione di una struttura autonomamente rilevante, che si affianca - e successivamente viene ad inglobare - una più modesta edificazione preesistente.

T.A.R. Lazio Roma, sez. I, 17 aprile 2007, n. 3327

Deve ritenersi illegittimo il titolo edilizio relativo ad un intervento edilizio di ristrutturazione che contempra demolizione e ricostruzione, laddove il nuovo edificio, pur caratterizzato da una volumetria inferiore, non rispetti le caratteristiche strutturali di quello demolito, per quanto attiene l'altezza ed il numero dei piani.

Consiglio Stato, sez. V, 30 agosto 2006, n. 5061

Interventi ricompresi

In base al regolamento edilizio del Comune di Milano, l'operatività delle disposizioni che impongono la realizzazione di un apposito locale da adibire alla raccolta dei rifiuti solidi urbani, presuppone l'effettuazione di specifici interventi edilizi, quanto meno di ristrutturazione.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. III, 16 aprile 2009, n. 3349

Per qualificare un intervento come ristrutturazione edilizia è sufficiente che risultino modificata la distribuzione della superficie interna e dei volumi dell'edificio ovvero l'ordine in cui risultavano disposte le diverse porzioni dello stesso per il solo fine di rendere più agevole la destinazione d'uso esistente, sussistendo in questi casi un rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio ed un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, che presuppongono invece la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 27 marzo 2009, n. 99

La trasformazione di una cantina (costituente per propria natura pertinenza di un appartamento già esistente) in abitazione, la quale, a differenza della prima, si identifica come unità immobiliare autonoma, comporta non un mero mutamento di destinazione, ma un aumento del numero delle unità immobiliari né il mutamento di destinazione con opere è riconducibile al risanamento conservativo, ma va qualificato come ristrutturazione edilizia.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 20 gennaio 2009, n. 32

La realizzazione di un balcone con conseguente modifica del prospetto del fabbricato cui accede costituisce opera di ristrutturazione edilizia esterna; intervento che esige, ai sensi dell'art. 10 comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380 del 2001, il titolo abilitativo del permesso a costruire, congiuntamente, nelle aree soggette a disciplina vincolistica, all'autorizzazione paesistica.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 02 dicembre 2008, n. 20794

La realizzazione di un soppalco non rientra nell'ambito degli interventi di restauro o risanamento conservativo (i quali presuppongono, ai sensi dell'art. 3, lett. c) D.P.R. n. 380/01, la conservazione di elementi, anche strutturali, degli edifici, che siano comunque preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi, che abbiano tuttavia carattere accessorio), ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera c) del comma primo dell'articolo 10 d.P.R. n. 380/01, dal momento che determina una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 28 novembre 2008, n. 20563

Rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. e), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, portando alla realizzazione di un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, con modificazione della sagoma dell'edificio, nonché delle superfici utili dello stesso, l'intervento sostanziatosi nella parziale rimozione della copertura in tegole di un immobile con successiva realizzazione di un terrazzino a tasca.

Cassazione penale, sez. III, 24 ottobre 2008, n. 42892

Per realizzare un soppalco all'interno di una preesistente abitazione è necessario il permesso di costruire o, in alternativa la d.i.a. edilizia, atteso che l'art. 10, comma 1, lett. c), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 sottopone a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che portano ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, senza la necessaria concorrenza di tutte le condizioni contemplate nello stesso articolo (modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici), in quanto queste sono alternative, come si desume dall'impiego della disgiuntiva nel citato testo normativo.

Cassazione penale, sez. III, 21 ottobre 2008, n. 42539

La chiusura di una tettoia di dimensioni non trascurabili (circa mq. 80), realizzata in cemento armato, poiché importa la piena utilizzabilità di un volume in ampliamento del fabbricato cui accede, va qualificata come ristrutturazione edilizia, e quindi assoggettata alla disciplina propria delle opere edilizie soggette a permesso di costruire.

T.A.R. Abruzzo L'Aquila, sez. I, 07 marzo 2008, n. 127

Gli interventi edilizi che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione della superficie interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile e comportino la modifica e la redistribuzione dei volumi non si configurano come interventi di risanamento conservativo, bensì di ristrutturazione edilizia, determinando un rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 18 dicembre 2007, n. 6674

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono interventi sistematici che, pur con rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, ne conservano tipologia, forma e struttura; la ristrutturazione edilizia è invece un insieme sistematico di opere dirette a creare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso. Un esempio tipico di ristrutturazione edilizia è quello diretto a trasformare una villa, mantenendo o meno l'aspetto architettonico esterno, in un edificio ad appartamenti.

Consiglio Stato, sez. V, 09 ottobre 2007, n. 5273

Interventi edilizi consistenti nella chiusura di balconi, logge, terrazze, e nella loro trasformazione in verande, sono ascrivibili alla categoria della ristrutturazione edilizia, che necessita di apposita concessione (ora permesso di costruire), per cui la realizzazione di siffatti interventi senza titolo edilizio legittima perciò solo l'ordine di demolizione, ferma restando l'ammissibilità (astratta) di una sanatoria.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 06 settembre 2007, n. 5768

L'apertura di porte e finestre non rientra fra gli interventi di manutenzione straordinaria e, in quanto opere non di mero ripristino bensì modificatrici dell'aspetto degli edifici, vanno ricomprese fra quelle di ristrutturazione edilizia per la cui realizzazione è necessario il rilascio della concessione edilizia.

T.A.R. Basilicata Potenza, 03 marzo 2007, n. 135

L'intervento avente ad oggetto non solo la sostituzione delle componenti tecnologiche (serbatoi e colonnine) di un impianto di distribuzione di carburanti, ma anche consistenti trasformazioni delle strutture, la demolizione del chiosco, la realizzazione di un manufatto di dimensioni maggiori, nonché l'ampliamento della pensilina e del piazzale, comporta una trasformazione del territorio soggetta ai poteri di verifica del comune e configura nuova costruzione e non ristrutturazione edilizia, con conseguente assoggettamento alla disposizioni urbanistiche relative alle misure minime degli spazi per l'accesso agli impianti e l'immissione nella carreggiata.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 07 febbraio 2007, n. 509

Legittimazione alla richiesta

Anche l'amministratore di un condominio, se e quando munito di specifici poteri a lui conferiti dai singoli condomini, può richiedere il rilascio di una concessione edilizia in quanto la legge non esclude che i soggetti titolati possano avvalersi di altri soggetti, regolarmente incaricati secondo le regole generali per esercitare il loro diritto. Ciò può facilmente verificarsi nell'ipotesi di lavori di ristrutturazione di uno stabile condominiale per i quali è richiesta la concessione edilizia o nel caso di demolizione e successiva ricostruzione di un edificio condominiale.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 03 settembre 2008, n. 10036

Modifiche volumetriche

Gli interventi comportanti incrementi volumetrici, anche interni, rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e sono pertanto assoggettati a permesso di costruire ex artt. 3 comma 1, lett. d), e 10, d.P.R. n. 380 del 2001, non potendo configurarsi né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 06 novembre 2007, n. 10674

In materia edilizia, le "modifiche volumetriche" previste dall'art. 10 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per le attività di ristrutturazione edilizia (assentibili, a scelta dell'interessato, o con permesso di costruire o con D.I.A.) devono consistere in diminuzioni o trasformazioni dei volumi preesistenti ovvero in incrementi volumetrici modesti, tali da non configurare apprezzabili aumenti di volumetria. (In motivazione la Corte, nell'enunciare il predetto principio, ha ulteriormente precisato che qualora si ammettesse la possibilità di un sostanziale

ampliamento dell'edificio, verrebbe meno la linea di distinzione tra la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione).

Cassazione penale, sez. III, 26 ottobre 2007, n. 47046

È illegittimo un diniego di sanatoria opposto ad un intervento di ristrutturazione che comporti il recupero, con diversa destinazione d'uso, di un locale già adibito a rimessa, in quanto tale intervento non è tale da determinare ex novo un aumento di volumetria.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 25 ottobre 2007, n. 3053

Mutamento di destinazione d'uso

In materia edilizia, le opere interne e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come pure quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, necessitano del preventivo rilascio del permesso di costruire ogni qual volta comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e, qualora debbano essere realizzati nei centri storici, anche nel caso in cui comportino mutamento di destinazione d'uso all'interno di una categoria omogenea.

T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 06 ottobre 2008, n. 1822

In caso di intervento edilizio integrante un mutamento di destinazione d'uso con rilevanti opere ne consegue la sottoposizione a titolo edilizio per ristrutturazione.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 29 novembre 2007, n. 1988

Normativa antisismica

Ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. d), T.U. 6 giugno 2001 n. 380 gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione rientrano nella nozione di « ristrutturazione edilizia » a condizione che presentino la stessa volumetria e sagoma dell'immobile preesistente, salvo che non si tratti innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 24 settembre 2008, n. 720

Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 17 settembre 2007, n. 1439

Nozione

Per ristrutturazione deve intendersi un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, ma con la stessa volumetria, sagoma ed area di sedime preesistenti.

T.A.R. Umbria Perugia, 23 luglio 2009, n. 437

Fra gli interventi edilizi soggetti a previo rilascio del permesso di costruire l'art. 10 comma 1, lett. c), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ricomprende gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che determinino 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.

Consiglio Stato, sez. V, 29 gennaio 2009, n. 498

Nozione secondo i regolamenti locali

In tema di reati edilizi, in base alla regola della prevalenza degli interventi "definiti" su quelli previsti dagli strumenti urbanistici, deve escludersi che un intervento qualificato come di "nuova costruzione" ai sensi del comma primo dell'art. 3 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, possa essere degradato ad intervento di "ristrutturazione edilizia" dallo strumento urbanistico.

(Fattispecie in materia di sequestro preventivo di un manufatto già esistente, oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione con alterazioni planovolumetriche e definito di "ristrutturazione edilizia" da un piano demaniale comunale, in contrasto con la formula definitoria dettata dall'art. 3 del citato d.P.R.).

Cassazione penale, sez. III, 08 aprile 2008, n. 28212

I regolamenti comunali non possono qualificare come ristrutturazione un intervento che non rientra nella tipologia divisa nel t.u. 6 giugno 2001 n. 380 e, quindi, non possono escludere dalla definizione tipi di intervento che invece vi rientrano.

Consiglio Stato, sez. IV, 11 aprile 2007, n. 1669 (conferma Tar Veneto, sez. I, 3 febbraio 2005 n. 397)

Nozione secondo la l.r. Lombardia n. 12/2005

In caso di demolizione e ricostruzione, il rispetto della sagoma, previsto dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/01, costituisce espressione di un principio generale che orienta anche l'interpretazione della legislazione regionale (nel caso di specie, l'art. 27 c. 1 l. d) della L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, che ricomprende tra gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, deve interpretarsi nel senso di prescrivere anche il rispetto della sagoma dell'edificio preesistente").

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 16 gennaio 2009, n. 153

Oneri

Sulla base del generale principio che correla gli oneri di urbanizzazione al carico urbanistico, costituisce intervento di ristrutturazione edilizia comportante il pagamento di tale contributo la divisione ed il frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità qualora, a seguito di tale operazione e stante l'autonoma utilizzabilità delle stesse, si realizzi un aumento del carico urbanistico.

T.A.R. Emilia Romagna Parma, sez. I, 15 luglio 2008, n. 352

In base all'art. 3, l. n. 10 del 1977, la concessione edilizia, ora permesso di costruire, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione e tale obbligo è esteso, ex art. 9 della legge, agli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione che comportino aumento delle superfici e mutamento delle destinazioni d'uso: ai fini della riliquidazione degli oneri di urbanizzazione, costituisce legittimo presupposto la sussistenza di un eventuale maggior carico urbanistico provocato dall'intervento eseguito in un fabbricato già autorizzato ed, in tale ambito, non deve tenersi conto esclusivamente di ristrutturazioni generali e globali di un edificio con necessari interventi esterni ed interni, ma anche di ristrutturazioni che comunque trasformino

la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica dell'immobile, con la connessa necessità di sottoporre le relative concessioni al pagamento dei contributi riferiti all'avvenuta oggettiva rivalutazione dell'immobile e funzionali a sostenere il carico socio-economico che la realizzazione comporta sotto il profilo urbanistico.

T.A.R. Emilia Romagna Bologna, sez. I, 21 marzo 2008, n. 1109

Costante giurisprudenza ha affermato che il contributo per oneri di urbanizzazione ha funzione sostitutiva delle opere di urbanizzazione e quindi assolve alla funzione di redistribuire i costi sociali delle relative opere facendole gravare sui soggetti che ne usufruiscono. L'entità degli oneri è correlata alla variazione del carico urbanistico, sicché è ben possibile che un intervento di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso possa comportare aggravii di carico urbanistico e quindi l'obbligo della relativa corresponsione degli oneri (si veda Consiglio di Stato, sez. V, n. 120 del 1991); al contrario è altrettanto possibile che in caso di mutamento di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria urbanistica, faccia seguito un maggior carico urbanistico indotto dalla realizzazione di quanto assentito e correlativamente siano dovuti gli oneri accessori (Tar Lombardia, Milano, sez. II, n. 4502 del 2003). In sostanza, il mero riferimento al passaggio tra una destinazione all'altra nell'ambito della stessa categoria urbanistica non implica automaticamente la non dovutezza degli oneri, dovendosi accertare se non vi sia stato effettivamente mutamento del carico urbanistico.

T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 14 novembre 2007, n. 11213

Oneri (calcolo)

È legittima la delibera in cui vengono equiparati gli oneri per gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione a quelli previsti per gli interventi di nuova costruzione, in misura doppia rispetto a quella prevista per gli interventi di ristrutturazione. L'entità degli oneri di urbanizzazione è correlata alla variazione del carico urbanistico, sicché è ben possibile che un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione possa comportare aggravii di carico urbanistico identici a quelli derivanti da nuove costruzioni. Un intervento di ristrutturazione globale di un edificio, attuato mediante demolizione e ricostruzione porta, invero, alla realizzazione di un organismo edilizio sostanzialmente nuovo: non appare quindi illogico ritenere che un intervento così radicale determini, di regola, un incremento del carico urbanistico pari a quello legato alla realizzazione di una nuova costruzione.

T.A.R. Lombardia Brescia, 21 luglio 2009, n. 4455

Gli oneri concessori vanno calcolati facendo riferimento non alla destinazione d'uso pregressa, ma alla destinazione d'uso risultante dalla ristrutturazione, una volta qualificato l'intervento in questione come ristrutturazione. Infatti, la funzione del contributo di costruzione sta nel fatto che la costruzione progettata partecipa alle utilità derivanti dalla presenza delle opere di urbanizzazione già realizzate dal Comune e l'uso di queste ultime dà la giustificazione giuridica dell'"an debeat", mentre le modalità dell'uso danno la ragione del "quantum debeat". Pertanto, se il "quantum debeat" è determinato dalle modalità attraverso cui l'edificio ristrutturato usa le opere di urbanizzazione già realizzate dall'autorità comunale, a tal fine non può che rilevare la destinazione d'uso conseguenza della ristrutturazione e non quella originaria, perché sarà la destinazione d'uso creata dalla

ristrutturazione che concretamente insisterà sul territorio e sfrutterà le opere di urbanizzazione realizzate dall'autorità comunale.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 gennaio 2009, n. 93

Appare legittimo l'operato del Comune che, in assenza di computo metrico estimativo delle opere di ristrutturazione, ha riferito gli oneri di urbanizzazione alla superficie reale interessata dall'intervento, applicando l'importo unitario al metro quadro, previsto dalle tabelle comunali per gli interventi di ristrutturazione, alla superficie dichiarata dalla ricorrente nell'istanza di condono .

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 28 gennaio 2008, n. 225

Permesso di costruire (necessità)

In tema di reati edilizi, gli interventi di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire sia nel caso in cui comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico sia nel caso in cui, se eseguiti nei centri storici, comportino il mutamento della destinazione d'uso all'interno di una stessa categoria omogenea; diversamente, se eseguiti fuori dei centri storici, gli stessi sono eseguibili in base a denuncia di inizio attività (DIA) qualora comportino il mutamento della destinazione d'uso all'interno di una stessa categoria omogenea.

Cassazione penale, sez. III, 20 gennaio 2009, n. 9894

Profili penali

In tema di reati edilizi, il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato attraverso l'esecuzione di opere edilizie e realizzato dopo la sua ultimazione configura un'ipotesi di ristrutturazione edilizia che integra il reato di esecuzione di lavori in assenza di permesso di costruire (art. 44, lett. b), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), in quanto l'esecuzione di lavori, anche se di modesta entità, porta alla creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Cassazione penale, sez. III, 20 gennaio 2009, n. 9894

In tema di reati edilizi, integra il reato di cui all'art. 44, lett. b), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 la realizzazione di un terrazzo a tasca in assenza del permesso di costruire, in quanto si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia che comporta una modificazione della sagoma e delle superfici utili dell'edificio ai sensi dell'art. 10, comma primo, lett. c) d.P.R. citato.

Cassazione penale, sez. III, 24 ottobre 2008, n. 42892

Rapporti con il recupero edilizio

L'elemento differenziatore tra interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo è da ritenere costituito dal fatto che nella ristrutturazione il risultato può portare ad un edificio anche in tutto diverso dal precedente, nel caso di restauro e risanamento conservativo, il risultato va inteso e valutato nel complesso, e non nelle singole parti, per cui l'edificio deve restare il medesimo soprattutto come forma, sia pure con modifiche non rilevanti architettonicamente.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 maggio 2007, n. 3070

Regime autorizzativo temporale

In materia edilizia, la demolizione e la successiva ricostruzione di un fabbricato, che comportino mutamenti della relativa destinazione d'uso e delle caratteristiche edilizie, costituiscono un intervento edilizio da qualificarsi come nuova costruzione e non come ristrutturazione edilizia ex art. 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ed in quanto tali soggetti alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche in vigore al momento in cui viene esaminata la domanda di concessione edilizia.

T.A.R. Abruzzo L'Aquila, sez. I, 09 aprile 2008, n. 531

La ristrutturazione edilizia, costituendo recupero edilizio del preesistente manufatto, non è sottoposta alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche vigenti al momento del rilascio del titolo di assentimento, e ciò a differenza della nuova edificazione.

T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 21 novembre 2006, n. 2060

Ristrutturazione ordinaria e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

Soltanto gli interventi di ristrutturazione previa demolizione sono soggetti alla limitazione dell'identità di volumetria e di sagoma che, invece, non vale per gli interventi di ristrutturazione ordinaria, mediante i quali si possono apportare integrazioni strutturali, modificazioni non stravolgenti la sagoma, nonché limitati incrementi di superficie e volume, purché siano mantenuti inalterati gli elementi strutturali che individuano e qualificano l'edificio preesistente.

Consiglio Stato, sez. IV, 8 ottobre 2007, n. 5214 (conferma T.a.r. Marche, sez. I, 7 aprile 2006 n. 129)

Ruderi

La nozione di ristrutturazione, sebbene ulteriormente estesa per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 3 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si distingue pur sempre da quella di nuova costruzione per la necessità che la ricostruzione sia identica per sagoma, volumetria e superficie al fabbricato demolito; così, i lavori di rifacimento di ruderi, di un edificio già da tempo demolito o diruto sono qualificabili come nuova costruzione, con necessità di un'apposita concessione edilizia o titolo corrispondente, secondo la vigente normativa e nel concetto giuridico di rudere rientra, senza dubbio, il caso del rifacimento di un organismo edilizio dotato di sole mura perimetrali, e privo di copertura, con conseguente non invocabilità della disposizione urbanistica che consenta il mantenimento dei volumi preesistenti, e quindi la mera ristrutturazione e non la nuova costruzione.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 11 settembre 2009 , n. 4949

Un intervento di ristrutturazione edilizia (di demolizione e ricostruzione) presuppone ed esige un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da consentire la sua fedele ricostruzione. Non è, invece, ravvisabile siffatto intervento nei confronti di ruderi o edifici da tempo demoliti, attesa la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare (in applicazione a detto principio è stata esclusa la esistenza di un manufatto la sola presenza di resti di costruzioni privi di gran parte dei muri perimetrali ed, in particolare, della copertura,

la cui altezza originaria non era determinabile non era visibile da nessuna parte l'imposta della copertura).

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 11 giugno 2009 , n. 3968

Affinché una costruzione possa considerarsi esistente, ai fini della sua ristrutturazione, occorre che l'edificio, seppur non necessariamente abitato od abitabile, possa comunque essere individuato nei suoi connotati essenziali in quanto dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 13 marzo 2009, n. 680

Ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la ristrutturazione edilizia, consistente nella demolizione integrale con successiva fedele ricostruzione di un nuovo fabbricato, svolge una funzione di recupero del manufatto preesistente del quale, conseguentemente, non devono essere modificati né il sedime né i volumi.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 20 novembre 2008, n. 959

La nozione di ristrutturazione edilizia implica necessariamente la preesistenza di un fabbricato e la conseguente demolizione dello stesso in funzione della realizzazione di un diverso manufatto, situazione questa che non ricorre nell'ipotesi di presenza sull'area solo di residui di muri di pietra facenti parti di un vecchio fabbricato, allo stato non più esistente.

Consiglio Stato , sez. IV, 26 febbraio 2008, n. 681

È legittimo il diniego di rilascio di concessione di ristrutturazione di un fabbricato rurale che l'istante assume essere preesistente e che invece l'amministrazione comunale ha dichiarato e documentato essere inesistente, consistendo il tutto solo in un cumulo di sassi coperto da vegetazione.

Consiglio Stato , sez. IV, 10 agosto 2007, n. 4407

La ricostruzione di un "rudere" costituisce nuova costruzione e non ristrutturazione di edificio preesistente, atteso che il concetto di ristrutturazione edilizia sottende necessariamente la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare, inteso quale organismo edilizio dotato delle mura perimetrali, delle strutture orizzontali e della copertura.

Cassazione penale , sez. III, 23 gennaio 2007, n. 15054

Sedime (rispetto)

In tema di reati edilizi, anche dopo le modifiche apportate dal d.lg. 27 dicembre 2002, n. 301 all'art. 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricomprendono anche la demolizione e la ricostruzione del preesistente manufatto purché vi sia identità dell'area di sedime e ne rimangano inalterate la volumetria e la sagoma, configurandosi, diversamente, un intervento di "nuova costruzione".

Cassazione penale , sez. III, 08 aprile 2008, n. 28212

Nella ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione integrale con successiva fedele ricostruzione di un nuovo fabbricato, disciplinata dall'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il concetto di fedeltà della ricostruzione va ricondotto alla nozione di recupero, nel senso che l'opera, pur potendo costituire un organismo edilizio anche in tutto

diverso, deve essere comunque materialmente riferibile al manufatto preesistente e non devono essere modificati né il sedime né i volumi.

T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 31 ottobre 2007, n. 3493

Soppalchi

La realizzazione di un soppalco non rientra nell'ambito degli interventi di restauro o risanamento conservativo (i quali presuppongono, ai sensi dell'art. 3, lett. c) D.P.R. n. 380/01, la conservazione di elementi, anche strutturali, degli edifici, che siano comunque preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi, che abbiano tuttavia carattere accessorio), ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera c) del comma primo dell'articolo 10 d.P.R. n. 380/01, dal momento che determina una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 28 novembre 2008, n. 20563

In ordine al titolo abilitativo per la realizzazione di soppalchi interni alle abitazioni occorre distinguere i casi nei quali, in relazione alla tipologia e alla dimensione dell'intervento, può essere sufficiente una denuncia di inizio di attività, dai casi nei quali occorre una vera e propria concessione edilizia, oggi permesso di costruire; deve infatti ritenersi sufficiente una d.i.a. nel caso in cui il soppalco sia di modeste dimensioni e al servizio della preesistente unità immobiliare mentre, viceversa, deve ritenersi necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3 comma 1 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comportando un incremento delle superfici dell'immobile e quindi anche un ulteriore possibile carico urbanistico.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 10 dicembre 2007, n. 15871

L'abuso consistente nella realizzazione di un soppalco ed opera accessoria realizzate all'interno di un locale ha natura di opera interna, priva di autonomia funzionale, inidonea a determinare modifiche alla sagoma e dei prospetti e perciò soggetta al regime della denuncia di inizio attività, poiché rientrante nell'accezione lata di "ristrutturazione edilizia". Di conseguenza, è sproporzionata la sanzione demolitoria adottata in relazione ad un simile abuso, in quanto eccessiva in riferimento ad opere edilizie abusive non necessitanti del titolo concessorio.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 11 aprile 2007, n. 3329

Sopraelevazione

Le opere edilizie, che hanno comportato la sopraelevazione di un nuovo piano, non possono considerarsi di ristrutturazione conservativa atteso che, comportando una modifica radicale delle caratteristiche tipologiche del preesistente edificio, vanno necessariamente annoverate nell'ambito della tipologia delle nuove costruzioni, per la cui realizzazione è necessario il previo rilascio del permesso di costruire.

Consiglio Stato, sez. IV, 20 luglio 2009, n. 4566

Ai fini dell'individuazione della tipologia di un intervento edilizio, il concetto di sopraelevazione si differenzia da quello di mero innalzamento, dovendosi considerare che quest'ultimo, specie se modesto ed inidoneo a determinare un incremento volumetrico, può

risultare compatibile con la nozione di ristrutturazione, mentre non altrettanto può affermarsi nel caso di una sopraelevazione che sia inscindibilmente connessa all'incremento volumetrico in ragione di un rapporto di causa ed effetto e che sia quindi diretta all'accrescimento della cubatura di un fabbricato.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 19 dicembre 2006, n. 1711

Sostituzione edilizia (categoria)

Il comma primo dell'art. 3 del testo unico edilizia (dPR 380 del 2001), contenente le definizioni degli interventi edilizi, non fa menzione alcuna della nozione di sostituzione edilizia, per cui l'inquadramento della fattispecie concreta prevista dalla pianificazione locale deve avvenire in una delle categorie indicate dalla legge nazionale (nella specie la ristrutturazione), posto che la previsione predetta appare apportatrice di una normazione contenente principi, e come tale inderogabile dalle normative locali, fatto salvo quanto disposto ad altri fini per le leggi regionali dall'art. 10 comma 3 del testo unico per l'edilizia.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 08 giugno 2009, n. 1292

L'intervento di sostituzione edilizia, che consiste nella completa demolizione e successiva ricostruzione di un edificio, rende possibile la demolizione pur senza « fedele » ricostruzione, purché siano rispettati i soli due parametri del medesimo volume e della medesima superficie.

T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 04 febbraio 2008, n. 151

Volumetria, sagoma e superficie (rispetto)

La ristrutturazione « pesante » ben può comportare, ai sensi dell'art. 10, testo unico, la trasformazione dell'organismo preesistente, ma non postula la sua demolizione integrale; laddove, invece, vi sia demolizione integrale seguita da ricostruzione, l'intervento in tanto è assimilabile ad una ristrutturazione in quanto la ricostruzione sia fedele, si mantenga cioè nei limiti dell'organismo originario, come si evince dall'art. 3, primo comma, lettera d), dello stesso testo unico.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 09 giugno 2009, n. 3939

Ai sensi dell'art. 22, comma 3, lettera a), del d.P.R. n. 380 del 2001, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività, in alternativa al permesso di costruire, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) dello stesso T.U., interventi che possono in effetti portare alla realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente; tuttavia la fattispecie concreta va ricondotta all'ipotesi specifica di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, che è espressamente disciplinata dall'art. 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380 del 2001, il quale richiedeva, nell'originaria formulazione, la « fedele ricostruzione » della preesistenza (quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali); successivamente, l'art. 1, d.lg. 27 dicembre 2002 n. 301, pur espungendo dalla citata previsione normativa l'originario riferimento alla "fedele ricostruzione", ha comunque ribadito che: « Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica »; a fronte della tassativa previsione della fonte primaria, come ora ricostruita, ed in linea con le costanti acquisizioni giurisprudenziali, può quindi escludersi che l'intervento dichiarato sia riconducibile al novero della ristrutturazione -

atteso che, come sopra chiarito, esso comporta rilevanti modifiche nella sagoma, nella superficie e volume rispetto al manufatto preesistente - dovendo piuttosto essere qualificato come di "nuova costruzione" e, in quanto tale, assoggettato al regime del permesso di costruire ed alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche vigenti nella zona territoriale di riferimento.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 16 marzo 2009, n. 1461

Al fine di qualificare come ristrutturazione edilizia un'opera, alla luce dell'art. 31, lett. d) , l. 5 agosto 1978 n. 457, occorre che il complesso edilizio, sul quale si operano gli interventi, rimanga alla fine sostanzialmente il medesimo per forma, volume e altezza. Il risultato della ristrutturazione può essere, infatti, un organismo edilizio anche diverso dal precedente purché però la diversità sia dovuta ad interventi comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi del manufatto ovvero l'eliminazione, le modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, in quanto la ristrutturazione edilizia mira, in definitiva, alla salvezza del complesso esistente. Rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato nelle sue caratteristiche preesistenti, non soltanto dimensionali, ma anche architettoniche e stilistiche che lasciano inalterati i volumi e la sagoma. Esula invece dal concetto di ristrutturazione la totale demolizione e ricostruzione di un manufatto nel caso che il nuovo stabile non sia fedele al precedente, per sagoma, volumi e collocazione. In tal caso l'intervento deve considerarsi come nuova costruzione e, come tale, è soggetto alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche in vigore al momento in cui va esaminata la possibilità o meno di riconoscerne la legittimità.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII, 27 febbraio 2009, n. 1153

In base alla disciplina del t.u. dell'edilizia gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti con demolizione e ricostruzione, possono comportare la realizzazione di un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, purché il complesso edilizio, sul quale si operano gli interventi, rimanga alla fine sostanzialmente il medesimo per forma, volume ed altezza.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 19 febbraio 2009, n. 1322

Ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. d), T.U. 6 giugno 2001 n. 380 gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione rientrano nella nozione di « ristrutturazione edilizia » a condizione che presentino la stessa volumetria e sagoma dell'immobile preesistente, salvo che non si tratti innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 24 settembre 2008, n. 720

Nel caso in cui la sagoma, i prospetti e le superfici dell'immobile in questione risultino essere stati mutati, essendo invece rimasto quasi invariato il volume, cosicché ne risulti un manufatto assai differente da quello preesistente, non può pertanto applicarsi la nozione di ristrutturazione, aparendo invece più confacente la fattispecie che ha riguardo alla nuova costruzione.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 25 luglio 2008, n. 1543

Volumi tecnici

Nel mancato rispetto delle puntuali caratteristiche preesistenti, ossia quando non vi sia piena «fedeltà» per tali aspetti dell'intervento progettato (appunto anche di demolizione e ricostruzione) al vecchio fabbricato, non può parlarsi di «ristrutturazione», bensì il medesimo intervento deve essere qualificato come di «nuova costruzione» e, in quanto tale, resta assoggettato alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche dettate in proposito. È noto, infatti, che i volumi tecnici sono quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno; pertanto non sono tali - quindi sono computabili ai fini della volumetria consentita - le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli «di sgombero», nonché il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà, come nella specie, una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda.

Consiglio Stato, sez. V, 04 marzo 2008, n. 918

La realizzazione di nuovi volumi e superfici destinati a rampa di scala di accesso ad un terrazzo o ad un locale lavanderia non costituisce un'ipotesi di ristrutturazione edilizia. Cons.giust.amm. Sicilia, sez. giurisd., 05 dicembre 2007, n. 1096

Zona di rispetto cimiteriale

Anche se l'art. 24, l.r.g. Piemonte n. 56 del 1977 consente in zona di rispetto cimiteriale gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione di qualsiasi aumento volumetrico, senza però menzionare l'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso degli edifici, questa tipologia di intervento non può ritenersi preclusa dal legislatore regionale, dovendosi fare riferimento, in materia di legislazione concorrente, ai principi ricavati dalla normativa statale, che all'art. 338 del r.d. 27 luglio 1934 n. 1265, avente valenza anche urbanistico-edilizia, consente in tali zone tanto gli interventi di ristrutturazione quanto il mutamento di destinazione d'uso.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 11 ottobre 2006, n. 3383

L.r. Lombardia n. 12/2005: recupero sottotetti

Distanze ex d.m. 1444/1968

Il recupero del sottotetto, ancorché ammesso in deroga alle norme locali, qualora comporti soprizzo del tetto, è soggetto al rispetto della distanza di 10 metri tra pareti finestrate ex art. 9 d.m. n. 1444 del 1968; tale obbligo non è superabile nemmeno con il consenso convenzionale tra privati confinanti. Ancorché la legge regionale lombarda n. 12 del 2005 qualifichi tale recupero come "ristrutturazione", la parte soprizzata è comunque una nuova costruzione, per cui sotto il profilo dell'ordinamento civile (di competenza esclusiva dello Stato) le distanze stabili in tale ambito non sono derogabili.

T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 26 aprile 2007 n. 1191

Indici di zona: inderogabilità

Nella regione Lombardia, ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l. rg. Lombardia 11 marzo 2005 n. 12, il recupero a fini abitativi dei sottotetti (per essi intendendosi i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici) costituisce un ampliamento volumetrico ammissibile solo se compatibile con le prescrizioni dettate dalla disciplina urbanistica vigente e, quindi, nel rispetto degli

indici di edificabilità e dei parametri stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali, salve le ipotesi derogatorie da detta disciplina espressamente dettate.

Consiglio Stato, sez. IV, 04 febbraio 2008, n. 298 (annulla in parte Tar Lombardia, Milano, 19 aprile 2007 n. 1917)

Nella regione Lombardia, ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l. reg. 11 marzo 2005 n. 12, il recupero a fini abitativi dei sottotetti (per essi intendendosi i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici) costituisce un ampliamento volumetrico ammissibile solo se compatibile con le prescrizioni dettate dalla disciplina urbanistica vigente e, quindi, nel rispetto degli indici di edificabilità e dei parametri stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali, salve le ipotesi derogatorie da detta disciplina espressamente dettate.

Consiglio Stato, sez. IV, 06 novembre 2007, n. 5732 (annulla Tar Lombardia, Milano, sez. II, 15 febbraio 2007 n. 261)

Nella regione Lombardia, ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l. rg. 11 marzo 2005 n. 12, il recupero a fini abitativi dei sottotetti (per essi intendendosi i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici) costituisce un ampliamento volumetrico ammissibile solo se compatibile con le prescrizioni dettate dalla disciplina urbanistica vigente e, quindi, nel rispetto degli indici di edificabilità e dei parametri stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali, salve le ipotesi derogatorie da detta disciplina espressamente dettate.

Consiglio Stato, sez. IV, 22 marzo 2007, n. 1408 (annulla Tar Lombardia, Milano, sez. II, n. 587 del 2006)

Nella regione Lombardia, ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l. rg. 11 marzo 2005 n. 12, il recupero a fini abitativi dei sottotetti (per essi intendendosi i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici) costituisce un ampliamento volumetrico ammissibile solo se compatibile con le prescrizioni dettate dalla disciplina urbanistica vigente e, quindi, nel rispetto degli indici di edificabilità e dei parametri stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali, salve le ipotesi derogatorie da detta disciplina espressamente dettate.

Consiglio Stato, sez. IV, 21 dicembre 2006, n. 7770 (annulla Tar Lombardia, Milano, sez. II, n. 694 del 2006)

Il recupero volumetrico dei sottotetti può avvenire solo in relazione al sottotetto esistente nella sua conformazione originaria, qualora sussistano le condizioni minime di cui al citato comma 6 dell'art. 63, mentre l'eventuale maggiore volume necessario per il raggiungimento di tali requisiti minimi non può che essere imputato nell'indice edilizio del lotto su cui insiste l'edificio.

T.A.R. Lombardia Brescia, 28 giugno 2005, n. 840

Indici di zona: derogabilità

La l.reg. n. 12 del 2005, nel testo novellato dalla l.reg. n. 20 del 2005, non osta al recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in deroga agli indici volumetrici di zona.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 27 marzo 2006, n. 695

La l. reg. Lombardia n. 15/1995 ammetteva espressamente il recupero dei sottotetti in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti

ed adottati. Tale possibilità non è più ammessa dalla l. reg. Lombardia n. 12/2005, in base alla quale è ora possibile il recupero dei sottotetti solo nella misura in cui siano esistenti, senza alcuna modifica di altezza o di volume, se non l'altezza minima per raggiungere l'abitabilità. È evidente quindi che il sottotetto sia considerato un volume già esistente che può essere recuperato senza alcuna valutazione in termini di volumetria ammessa e che il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non sia limitato dalle disposizioni di p.r.g. Infatti la ratio della disposizione normativa che consente il recupero dei sottotetti, come espressamente detto dall'art. 63 l. reg. Lombardia n. 12/2005, è proprio il massimo sfruttamento dei volumi esistenti, al fine di evitare nuove costruzioni. Se il recupero fosse possibile solo nei limiti dei parametri urbanistici esistenti, non avrebbe alcun senso aver introdotto una disciplina specifica.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 17 gennaio 2006, n. 72

Nella regione Lombardia, ai fini del recupero abitativo dei sottotetti esistenti, in forza della l. reg. 15 luglio 1996 n. 15 (come modificata dalla l. reg. 19 novembre 1999 n. 22), diventa irrilevante stabilire se l'intervento comporti o meno un aumento di volumetria, considerato che, ai sensi dell'art. 3 comma 3, l. reg. n. 15 del 1996, il recupero dei sottotetti è ammessa anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottati.

Consiglio Stato, sez. IV, 30 giugno 2005, n. 3461

Standard (altezza)

Il limite di altezza massima degli edifici previsto nell'art 64, l. rg. n. 12 del 2005 in materia di recupero dei sottotetti, nel caso in cui il PRG preveda non già un'altezza massima indicata in metri, ma solo un numero massimo di piani (nella specie 4), va calcolata applicando la disposizione (particolare) che determina le modalità di conversione in metri di altezze indicate in piano - il riferimento è al comma 7, dell'art. 73 delle NTA, il quale prevede che « l'altezza massima dei fronti degli edifici per i quali la strumentazione urbanistica prevede un'altezza semplicemente individuata in numero di piani, viene determinata moltiplicando il numero di piani previsti in progetto per m. 4 » - individuando, per induzione, il criterio generale di conversione in metri delle altezze individuate in numero massimo di piani. I limiti massimi di altezza in piani sono ragguagliabili comunque a limiti espressi in metri attraverso l'utilizzo del parametro di riferimento costituito dal rapporto un piano = m. 4 di altezza.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 28 novembre 2008, n. 1720

Con le disposizioni tese ad ammettere il recupero dei sottotetti esistenti il legislatore regionale ha voluto salvaguardare solo l'altezza fisica degli edifici (ovvero l'altezza effettiva o reale o visiva), e non l'altezza virtuale determinata attraverso il mero numero dei piani computabili (o meno) qualora assumano determinate configurazioni definite attraverso le norme edilizie e urbanistiche locali.

T.A.R. Lombardia Brescia, 08 marzo 2007, n. 254

Attività edilizia sottoposta a pianificazione attuativa

Piani di recupero

Approvazione

L'approvazione del piano di recupero del centro di un Comune rientra nella competenza della giunta, non essendo riconducibile ad alcuna delle categorie di atti fondamentali che l'art. 32, l. n. 142 del 1990 riserva all'organo consiliare.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 24 giugno 2002, n. 3725

Condono edilizio (rapporti)

In presenza di norma di attuazione del p.r.g. del Comune che contempri due diversi procedimenti, uno a tutela degli interessi di carattere urbanistico-paesaggistico (l'adozione e approvazione di un piano di recupero) e uno di carattere edilizio (il condono), il procedimento di approvazione del piano di recupero precede il procedimento di condono.

Consiglio Stato, sez. VI, 2 marzo 2009, n. 1192

La necessità di esecuzione del piano di recupero non può ritenersi venuta meno per effetto delle domande di concessione edilizia in sanatoria presentate dal ricorrente ai sensi della l. n. 724 del 1994, in quanto la disciplina del condono mira a sanare le violazioni urbanistiche ed edilizie, ma non fa venir meno, per le aree vincolate, la necessità del nulla osta dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo (che, nella specie, si era già pronunciata in favore del ricorrente, ma condizionatamente all'esecuzione del piano di recupero).

T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 4 maggio 2005, n. 3348

Contenuto

Il piano di recupero è per sua natura finalizzato ad organizzare razionalmente ed esteticamente il patrimonio edilizio esistente, eliminando situazioni di degrado e di disarmonia: pertanto può tradursi in interventi edilizi diretti, di volta in volta, alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione o comunque ad una migliore utilizzazione di un preesistente immobile e può consistere in sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria o di restauro, in opere di ristrutturazione più o meno ampia, sino a giungere ad un recupero cosiddetto pesante, costituito dalla demolizione e ricostruzione di un edificio: ne consegue che dette opere di ristrutturazione possono legittimamente tradursi, ancorché entro certi limiti, in un organismo che per consistenza e caratteristiche tipologiche rechi persino connotazioni di novità rispetto all'edificio preesistente.

T.A.R. Toscana, sez. I, 18 luglio 2003, n. 2831

La c.d. "ristrutturazione urbanistica" - vale a dire la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale - contenuta in un piano di recupero ex l. n. 457 del 1978, avente valore di piano particolareggiato, deve ritenersi possibile solo quando detto intervento sia stato previsto a monte dal P.R.G.

Consiglio Stato, sez. IV, 17 giugno 2003, n. 3415

Convenzione (natura)

Le proposte di variante di una convenzione recepita in un piano di recupero, che contengano modificazioni relative ai tempi di attuazione di un intervento pubblico più vantaggiose per il privato proponente, non possono compromettere gli interessi pubblici garantiti dal governo urbanistico-edilizio del territorio; infatti, le convenzioni stipulate tra privati ed enti pubblici, e recepite nel piano di recupero hanno natura di norme urbanistico-edilizie e sono pertanto funzionali alla gestione del territorio con finalità di pubblico interesse.

Consiglio Stato, sez. IV, 26 aprile 2006, n. 2296 (conferma T.a.r. Lombardia, Milano, sez. II, 2 ottobre 1998 n. 2286)

Decadenza ope legis (rilascio diretto di concessione edilizia)

Nel caso in cui la zona riguardante l'immobile interessato sia stata individuata dal Prg come zona assoggettata a piano di recupero, ma detto piano non sia stato mai adottato, con la conseguenza che detta individuazione sia decaduta ope legis, il recupero dell'immobile può avvenire mediante rilascio diretto di concessione edilizia, che non ha bisogno di altro piano attuativo, ove l'immobile ricada nel centro storico, in zona cioè dotata di tutte le infrastrutture necessarie.

T.A.R. Abruzzo L'Aquila, 20 febbraio 2006, n. 77

Distanze

L'art. 9 d.m. n. 1444 del 1968, nella parte in cui impone tra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano la distanza minima di dieci metri, va interpretato nel senso che l'adozione, da parte degli enti locali, di strumenti urbanistici contrastanti con la norma, comporta l'obbligo, per il giudice di merito, non solo di disapplicare le disposizioni illegittime, ma anche di applicare direttamente la disposizione del ricordato art. 9, divenuta, per inserimento automatico, parte integrante dello strumento urbanistico in sostituzione della norma illegittima disapplicata.

T.A.R. Abruzzo Pescara, sez. I, 24 novembre 2007, n. 903

In tema di distanze tra costruzioni, le prescrizioni contenute nei piani di recupero formati ai sensi dell'art. 28 della legge n. 457 del 1978 per la rimozione dello stato di degrado del patrimonio edilizio comunale sono soggette all'osservanza delle disposizioni del piano regolatore generale quali norme di grado superiore, sicché, in caso di interventi edilizi previsti dal detto piano di recupero, non è ammissibile la deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali in tema di distanze tra costruzioni; d'altra parte, l'esistenza di una autorizzazione da parte del Comune alla edificazione, facendo salvi i diritti dei terzi, è priva di rilevanza nei rapporti tra privati, i quali, ove lesi dalla costruzione realizzata senza il rispetto delle disposizioni sulle distanze, conservano il diritto ad ottenere la riduzione in pristino.
Cassazione civile, sez. II, 20 luglio 2005, n. 15247

L'ultimo comma dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che consente una deroga alle distanze tra fabbricati, può trovare applicazione solo relativamente alle distanze tra edifici ricompresi nel piano di recupero e non relativamente ad edifici esterni.

T.A.R. Abruzzo Pescara, 27 ottobre 2002, n. 1023

Le prescrizioni contenute nei piani di recupero formati ai sensi dell'art. 28 l. n. 457 del 1978 per la rimozione dello stato di degrado del patrimonio edilizio comunale sono soggette all'osservanza delle disposizioni del piano regolatore generale quali norma di grado superiore, con la conseguenza che non è ammissibile la deroga, in caso di interventi edilizi previsti in detto piano di recupero, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali in tema di distanze tra costruzioni.

Cassazione civile , sez. II, 13 ottobre 2000, n. 13639

Finalità

Il piano di recupero ha per oggetto la ridefinizione del tessuto urbanistico di un'area e si caratterizza per l'obiettivo di recuperare un patrimonio edilizio ed urbanistico degradato, ossia per conservare e riutilizzare lo stesso con riferimento sia all'assetto territoriale esistente, sia allo sviluppo programmato attraverso gli strumenti di pianificazione generale.

T.A.R. Lombardia Brescia, 28 febbraio 2006, n. 244

Il piano di recupero è uno strumento urbanistico equivalente, sotto il profilo dell'efficacia giuridica, al piano particolareggiato, dal quale si differenzia perché finalizzato, piuttosto che alla complessiva trasformazione del territorio, al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente con interventi rivolti alla conservazione, risarcimento, ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Consiglio Stato, sez. IV, 14 ottobre 2005, n. 5724 (conferma Tar Lombardia, Brescia, 23 maggio 1996 n. 642).

Imposizione generalizzata (illegittimità)

È illegittima, per manifesta illogicità, una variante al p.r.g. che subordini la modifica della destinazione d'uso abitativa dei piani alti di tutti gli edifici ubicati nel centro storico cittadino alla predisposizione di un piano particolareggiato o di recupero degli stessi (viceversa non richiesti per ogni tipo di modifica della destinazione d'uso dei piani terra), non sussistendo alcun diretto nesso strumentale fra questa onerosa prescrizione e la finalità concreta, dichiarata in sede di adozione della delibera, di voler incrementare il tessuto abitativo del centro storico.

T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 09 marzo 2007, n. 435

Impugnazione (termini)

Il piano di recupero è uno strumento di pianificazione urbanistica, la cui impugnativa, da parte di soggetti ad esso estranei, deve essere fatta entro il termine di decadenza a decorrere dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione.

Consiglio Stato, sez. VI, 19 ottobre 2007, n. 5457

Incrementi volumetrici

Funzione precipua del piano di recupero è la conservazione del patrimonio edilizio esistente mediante la riqualificazione e la ridefinizione del tessuto urbano ai fini di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico degradato per conservare e riutilizzare il patrimonio, sicché la connotazione tipica dello strumento in questione che ne individua i limiti oggettivi, è pur sempre caratterizzato dalla conservazione, ricostruzione e riutilizzazione del patrimonio esistente, con la conseguenza che è del tutto marginale che il recupero edilizio, consistendo in

interventi sugli elementi costitutivi degli edifici esistenti, possa comportare incrementi volumetrici ossia nuove edificazioni.

T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 19 settembre 2002, n. 4016

Iniziativa d'ufficio (diffida a provvedere ai proprietari)

Ai sensi dell'art. 28 comma 5 l. n. 457 del 1978, quando i comuni sono gli attuatori del piano di recupero, per gli interventi da attuare mediante esproprio, devono provvedere alla previa diffida nei confronti dei proprietari delle aree interessate a procedere alle opere di recupero entro un termine prefissato dallo stesso comune.

T.A.R. Campania Napoli, sez. V, 22 settembre 2006, n. 8233

Limitazioni (altezze preesistenti)

Nel caso in cui l'edificazione consentita nel programma di recupero contenga interventi non di mera conservazione dell'esistente, ma anche la nuova sistemazione ed il ridisegno del tessuto urbano, in coerenza con la finalità di recupero urbanistico, le altezze degli edifici preesistenti non si configurano come un limite agli interventi di ristrutturazione.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 10 maggio 2002, n. 2026

Manufatti abusivi

In materia edilizia, la semplice presentazione di un piano di recupero dell'area non è idonea a sospendere, né tantomeno ad escludere, la esecuzione dell'ordine di demolizione dell'opera abusiva impartito con la sentenza di condanna per il reato edilizio, atteso che la demolizione può essere sospesa o revocata esclusivamente se risulta assolutamente incompatibile con atti amministrativi o giurisdizionali che abbiano conferito all'immobile altra destinazione o abbiano provveduto alla sua sanatoria.

Cassazione penale, sez. III, 04 aprile 2006, n. 17066

La possibilità che i manufatti abusivi siano fatti oggetto di sanatoria ovvero di un piano di recupero non inficia la validità del provvedimento amministrativo di sospensione dei lavori.

Consiglio Stato, sez. IV, 30 giugno 2005, n. 3531

Non può essere disposta in sede di esecuzione la sospensione dell'ordine di demolizione impartito dal giudice con la sentenza di condanna in attesa della definizione della procedura relativa al rilascio della concessione in sanatoria qualora l'opera non rientri tra quelle condonabili.

Cassazione penale, sez. III, 16 novembre 2004, n. 49399

Illegittimamente un'Amministrazione comunale adotta un piano particolareggiato di recupero che avvantaggia indiscriminatamente i cittadini che abbiano commesso abusi edilizi, non eccettuando nemmeno gli autori di illeciti successivi alla delibera di approvazione della variante di recupero né i recidivi, e, per converso, sottrae ai cittadini che avevano rispettato la legge la potenzialità edificatoria delle aree di loro proprietà asservendola al piano, assoggettando i secondi senza valide ragioni a sopportare il peso delle condotte illecite dei primi, in quanto le esigenze di recupero del tessuto urbanistico devono pur sempre essere contemperate con gli interessi legittimi di tutti i cittadini.

T.A.R. Lazio Roma, sez. I, 5 aprile 2004, n. 3135

Manutenzione straordinaria

È legittimo il diniego di rilascio di concessione edilizia richiesta per lavori di manutenzione straordinaria, qualora emerga dalla documentazione progettuale prodotta in giudizio che essi attuano, per la natura e la destinazione delle opere progettate, interventi di ristrutturazione edilizia non consentiti in assenza di piano particolareggiato o di piano di recupero di interesse sovracomunale.

Consiglio Stato, sez. V, 18 ottobre 2002, n. 5775

Piano Regolatore Generale (rapporti)

Stante la natura esecutiva delle disposizioni poste dai piani attuativi (nel caso di specie: piano di recupero) questi possono solo integrare e specificare, non derogare, le previsioni contenute nei piani generali (nel caso di specie: Piano Regolatore Generale), quali norme di grado superiore; pertanto, le lacune presenti nel Piano di recupero, quanto al trattamento di determinate componenti dell'immobile da realizzare, non possono che essere colmate facendo applicazione della pertinente e sovraordinata disciplina posta dal P.R.G.

T.A.R. Calabria Catanzaro, sez. II, 06 marzo 2003, n. 537

Il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, disciplinato dagli art. 27-30, l. n. 457 del 1978, è strumento di pianificazione urbanistica di carattere esecutivo che non può contenere norme o prescrizioni difformi da quelle poste col piano regolatore, essendo vincolato al rispetto di ogni previsione contenuta nell'atto di pianificazione generale.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 24 giugno 2002, n. 3725

Le prescrizioni contenute nei piani di recupero formati ai sensi dell'art. 28 l. n. 457 del 1978 per la rimozione dello stato di degrado del patrimonio edilizio comunale sono soggette all'osservanza delle disposizioni del piano regolatore generale quali norma di grado superiore, con la conseguenza che non è ammissibile la deroga, in caso di interventi edilizi previsti in detto piano di recupero, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali in tema di distanze tra costruzioni.

Cassazione civile, sez. II, 13 ottobre 2000, n. 13639

Standard

Le prescrizioni relative al rispetto degli standard, non investendo un potere ablatorio, non perdono efficacia con la scadenza del piano e possono, pertanto, essere considerate anche dopo la cessazione dello stesso.

Consiglio Stato, sez. VI, 29 luglio 2008, n. 3786

In caso di piano di recupero relativo ad un solo edificio la dotazione degli standards va calcolata sull'intera volumetria dell'immobile da recuperare.

Consiglio Stato, sez. IV, 14 ottobre 2005, n. 5724 (conferma Tar Lombardia, Brescia, 23 maggio 1996 n. 642)

Termini (scadenza del termine triennale)

La previsione di cui all'art. 28 comma 3, l. n. 457 del 1978, secondo la quale l'individuazione degli immobili per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero decade in caso di mancata adozione di tale piano entro il termine di tre anni da

tale individuazione, è suscumbibile solo ai limitati fini del regime di salvaguardia degli immobili da sottoporre a recupero e non può essere assunta a fondamento per l'annullabilità del Piano di recupero tardivamente approvato.

T.A.R. Abruzzo Pescara, 13 gennaio 2006, n. 47

Il termine triennale previsto dalla l. n. 457 del 1978 riguarda esclusivamente l'efficacia dell'individuazione degli immobili da recuperare ai fini della sottoposizione a piani di recupero: lo spirare del termine nell'inerzia dell'Amministrazione non fa venire meno il particolare regime giuridico derivante dalla comprensione degli immobili nella zona di recupero, in quanto ciò cui la norma mira è, sostanzialmente, evitare la sottoposizione "sine die" al potere di adozione del piano di recupero dal parte del Comune per immobili già individuati, per i quali si introdurrebbe in tal modo un vincolo di rilascio della concessione edilizia.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 18 febbraio 2005, n. 840

Varianti e contestuale domanda di sanatoria

In presenza di un'istanza di variante ad un piano di recupero ad iniziativa privata e di una contestuale istanza di concessione in sanatoria, concernenti i medesimi interventi, l'amministrazione comunale non ha l'obbligo di pronunciarsi prima sulla domanda di variante al piano, ben potendo procedere innanzitutto al diniego delle concessioni in sanatoria alla luce del piano vigente.

Consiglio Stato, sez. IV, 22 giugno 2006, n. 3884

Varianti ex l.r. 23/1997

Ai sensi dell'art. 7 comma 10 l. reg. Lombardia 23 giugno 1997 n. 23, abrogativa della precedente l. reg. Lombardia 12 marzo 1984 n. 14, rientrano tra le modifiche in corso d'opera che necessitano di preventiva variante al piano di recupero approvato anche quegli interventi comportanti modificazioni planovolumetriche che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo e che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti o diminuiscano la dotazione di aree per i servizi pubblici o di uso pubblico.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 01 aprile 2003, n. 623

Vincoli ulteriori rispetto a quelli già fissati dal P.R.U.G. (inammissibilità)

Il piano di recupero costituisce uno strumento urbanistico sostanzialmente attuativo delle scelte urbanistiche contenute nel piano regolatore generale ed è quindi equivalente al piano particolareggiato, dal quale si differenzia in quanto finalizzato non alla complessiva trasformazione del territorio ma alla conservazione ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio esistente, con la conseguenza che in sede di sua modifica non possono essere introdotti vincoli nuovi ed ulteriori rispetto a quelli già fissati dallo strumento urbanistico generale in vigore, neppure quando tale modifica trova la sua giustificazione in una richiesta del privato.

Consiglio Stato, sez. IV, 05 marzo 2008, n. 922

Zona omogena (compatibilità)

La localizzazione del piano di recupero in zona che, per destinazione urbanistica, si afferma non compatibile configura un esercizio del potere pianificatorio non conforme alle norme che

regolano l'azione amministrativa e dà luogo ad in vizio di legittimità per violazione di legge, da far valere con l'ordinario mezzo dell'azione di annullamento, osservando il termine decadenziale decorrente dalla pubblicazione degli atti deliberativi.
Consiglio Stato, sez. VI, 09 settembre 2008, n. 4303

Programmi integrati di intervento

Attuazione

È legittimo un Programma integrato di intervento attuato non con un'unica convenzione bensì con una pluralità di convenzioni, quando queste siano legate da uno scopo comune e tale pluralità trovi la sua giustificazione nel numero degli interventi previsti.
Consiglio Stato, sez. IV, 22 giugno 2006, n. 3889 (conferma T.a.r. Lombardia, Milano, sez. II, 27 maggio 2005 n. 1105)

Contenuto

È legittima l'attuazione di un Programma integrato di intervento, che abbia ad oggetto due aree a diversa destinazione di Piano regolatore generale, anche se non contigue, essendo sufficiente che gli interventi previsti appartengano alla medesima tipologia e presentino una unicità nello scopo.
Consiglio Stato, sez. IV, 22 giugno 2006, n. 3889 (conferma T.a.r. Lombardia, Milano, sez. II, 27 maggio 2005 n. 1105)

Ai sensi dell'art. 8, comma 4, l. reg. Lombardia, 12 aprile 1999 n. 9, i comuni possono approvare con procedimento semplificato, di cui all'art. 3 della medesima legge, programmi integrati d'intervento anche in variante al P.R.G.
T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 15 ottobre 2002, n. 3943

È rimesso all'apprezzamento discrezionale dei comuni interessati alla realizzazione dei programmi integrati d'intervento, ai sensi della l. 17 febbraio 1992 n. 179 e della l. reg. Lombardia 12 aprile 1999 n. 9, l'individuazione delle funzioni concrete da assegnare ai programmi e, conseguentemente, il dimensionamento delle strutture da realizzare in rapporto alle esigenze cui sono destinate.
T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 15 ottobre 2002, n. 3943

Discrezionalità dell'AC (estensione)

La circostanza che il comune abbia deliberato l'attivazione di una procedura aperta alle proposte dei privati per la predisposizione di un programma integrato di intervento (P.I.I.) non lo vincola a dar seguito a detto procedimento, avendo successivamente accertato la necessità di riconsiderare l'assetto dell'intero suo territorio prima di approvare singoli P.I.I.
Consiglio Stato, sez. IV, 21 ottobre 2008, n. 5146

Finalità

Il programma integrato d'intervento ex art. 16 l. 17 febbraio 1992 n. 179 va distinto dal piano di recupero di cui all'art. 28 l. 5 agosto 1978 n. 457, avendo come finalità primaria quella di convogliare l'iniziativa pubblica e quella privata verso obiettivi di riqualificazione ambientale

attraverso forme miste di finanziamento privato, regionale e statale, che trascendono i limiti della scelta urbanistica.

T.A.R. Lazio Roma, sez. I, 11 marzo 1998, n. 1000

Natura

I programmi integrati d'intervento, di cui all'art. 16, comma 1, l. 17 febbraio 1992 n. 179, sono definibili come strumenti urbanistici di secondo livello, rispetto al P.R.G., aventi fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio, caratterizzati dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione capace di incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di risorse finanziarie pubbliche o private; pertanto l'ampiezza di funzioni e contenuti ne connota la peculiarità rispetto ad altri strumenti di pianificazione ad orientamento settoriale, mirando ad obiettivi di riqualificazione dei tessuti urbani, anche con riguardo all'assetto ambientale, mediante un insieme coordinato di interventi e risorse, pubblici e privati, incidenti anche sulle opere urbanizzative e sulla dotazione degli standard che, ai sensi dell'art. 16, comma 2, l. cit., possono riguardare sia zone in tutto o in parte edificate, sia zone da destinare ad una nuova edificazione.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 15 ottobre 2002, n. 3943

L'ampiezza di funzioni e di contenuti dei programmi integrati d'intervento di cui all'art. 16 comma 1 l. 17 febbraio 1992 n. 179 ne connota l'assoluta peculiarità rispetto ad altri strumenti di pianificazione ad orientamento settoriale (quali i piani di recupero di cui all'art. 28 l. 5 agosto 1978 n. 457 e i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 d.l. 5 ottobre 1993 n. 398, conv. con modificazioni dalla l. 4 dicembre 1993 n. 493) nel senso che, pur trattandosi di strumenti speciali di pianificazione, non mirano unicamente al risanamento o al recupero di contesti urbanistico - edilizi e/o all'ampliamento dell'offerta di edilizia residenziale, bensì a più ambiziosi obiettivi di riqualificazione dei tessuti urbani, anche con riguardo all'aspetto ambientale, mediante un insieme coordinato di interventi e risorse, pubblici e privati, incidenti anche sulle opere di urbanizzazione e la dotazione degli standard, che ai sensi dell'art. 16 cit. comma 2 possono riguardare sia zone in tutto o in parte edificate, sia zone da destinare a nuova edificazione.

T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 18 giugno 1999, n. 417

I "programmi integrati d'intervento" di cui all'art. 16 l. 17 febbraio 1992 n. 179, configurano nuovi strumenti urbanistici di valenza programmatica ed attuativa ad un tempo, anche in variante al p.r.g., ai piani attuativi ed ai regolamenti edilizi e perseguono finalità di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale e di coordinamento.

T.A.R. Emilia Romagna Bologna, sez. I, 14 gennaio 1999, n. 22

Programmi di recupero urbano

Contenuto

I programmi di recupero urbano di iniziativa comunale devono contenere, a pena di inammissibilità, già della fase di progettazione la puntuale indicazione degli interventi edilizi e di riqualificazione urbana riservati alla parte privata.

T.A.R. Puglia Bari, sez. I, 30 maggio 2001, n. 1986

Espropriazione

Gli accordi di programma attraverso cui si realizza l'attività di programmazione, progettazione ed intervento comunale preordinata alla realizzazione dei programmi di recupero urbani (P.R.U.) di cui all'art. 11 comma 2, l. n. 493 del 1993 valgono quale momento iniziale del procedimento espropriativo ed appropriativo teso all'acquisizione di quelle aree specificamente individuate con gli accordi stessi e per le finalità indicate tassativamente dalla legge. Ne deriva che non tutti i terreni inseriti in uno strumento urbanistico attuativo debbono essere espropriati secondo i vincoli imposti con i medesimi piani, ma soltanto quelli strettamente necessari per l'attuazione del diverso e più limitato strumento di pianificazione territoriale costituito dal P.R.U.

Consiglio Stato, sez. II, 05 febbraio 2003, n. 2465

Natura

Dopo la l. n. 47 del 1985, con l'art. 25 e con le successive l. reg. Lazio n. 36 del 1987 e n. 29 del 1997 (art. 14), è ormai codificata l'esistenza di nuovi strumenti urbanistici di pianificazione "indiretta", che il legislatore ha accostato al p.r.g. e alle sue varianti generali e di cui il piano particolareggiato in variante rappresenta solo un tipo. Si sono così aggiunti altri strumenti attuativi attraverso i quali possono essere introdotte varianti al piano regolatore, come i programmi di riqualificazione e di recupero urbano - di cui, rispettivamente, all'art. 2 l. n. 179 del 1992 e all'art. 11 l. n. 493 del 1993 - gli accordi di programma previsti dall'art. 27 l. n. 142 del 1990, i programmi integrati ex l. n. 396 del 1990 e, più di recente, secondo l'interpretazione evolutiva dell'art. 3 della l. n. 167 del 1962 seguita dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, anche il piano per l'edilizia residenziale pubblica, nonché gli interventi di trasformazione urbana di cui all'art. 17 comma 59 l. n. 127 del 1997, affidabili a s.p.a. costituite fra enti locali.

T.A.R. Lazio, sez. I, 19 luglio 1999, n. 1652

Procedimento

Ai sensi dell'art. 11, comma 4, l. 4 dicembre 1993, n. 493, il programma di recupero urbano di iniziativa comunale, a differenza di quello di iniziativa privata, non richiede una previa delibera di adozione da parte degli organi comunali implicando, nelle fasi preliminari, una delibera consiliare di promozione del progetto, previa individuazione e perimetrazione delle aree dallo stesso interessate, la predisposizione del progetto dell'intervento e la richiesta del sindaco al presidente della regione di conclusione dell'accordo di programma previsto dall'art. 27 l. 8 giugno 1990, n. 142, il quale, in versione di accordo di pianificazione, legittimamente sostituisce la delibera comunale di adozione. Inoltre, i programmi di recupero urbano di iniziativa comunale, in quanto destinati a realizzarsi sulla base di una proposta unita col concorso di risorse pubbliche e private, e dunque mediante il coinvolgimento di capitali privati in operazioni edilizie e di riqualificazione urbana, devono contenere indicazioni utili all'immediata identificazione degli interventi a carico pubblico e di quelli a carico privato, con la conseguenza che già in sede di predisposizione del progetto deve essere indicata la tipologia dell'intervento privato, essendo insufficiente la mera indicazione, in via previsionale, della percentuale d'incidenza economia finanziaria.

T.A.R. Puglia Bari, sez. I, 30 maggio 2001, n. 1986

Programmi di riqualificazione urbana

Comportamento della p.a. (secondo buona fede)

Se è vero che l'approvazione di un piano urbanistico attuativo non costituisce attività vincolata per la p.a. e che quest'ultima non deve motivare tutte le sue scelte pianificatorie, è anche vero che l'Amministrazione deve comportarsi secondo correttezza e buona fede e rispettare le regole di svolgimento del procedimento. Tanto più se la vicenda si inquadra non nell'ambito di un tradizionale procedimento di pianificazione, ma nell'ambito della c.d. urbanistica contrattata, che presenta aspetti analoghi a quelli che caratterizzano le trattative contrattuali. Il soggetto promotore di un progetto di riqualificazione urbana vanta dunque un'aspettativa qualificata, se non ad una positiva conclusione del procedimento (tenuto conto che la situazione, ancorché in fieri, era destinata, in base ad un criterio di normalità, ad un esito favorevole, quanto meno alla sua regolare prosecuzione. Va da sé che l'interruzione del procedimento di approvazione del programma di riqualificazione urbana, in quanto incide su un interesse differenziato e qualificato del soggetto proponente, deve essere accompagnato da un'idonea motivazione che, fra l'altro, dia conto della prevalenza dell'interesse pubblico (all'arresto) rispetto a quello privato (alla sua prosecuzione).

T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 21 marzo 2007, n. 807

Interessi coinvolti

I titolari di impresa sono portatori di posizioni che l'ordinamento riconosce meritevoli di tutela rispetto ad atti suscettibili di restringere indebitamente gli spazi di mercato nel quale operano. Tale principio vale anche in tema di realizzazione di programmi di riqualificazione urbana nella cui adozione la scelta dell'amministrazione non deve considerare soltanto gli interessi dei titolari di diritti reali su beni immobili situati nella zona interessata dal programma o in zone contigue, ma tutti gli interessi, pubblici e privati, comunque coinvolti. Consiglio Stato, sez. IV, 27 marzo 2002, n. 1716 (conferma Tar Lombardia, Milano, sez. II, 2 ottobre 1998 n. 2298)

Procedure (verifica della ammissibilità dell'intervento)

In materia di ammissibilità alle procedure negoziali delle proposte di intervento formulate in base ad avviso pubblico per la promozione di programmi di riqualificazione urbana non appare illegittima la scelta operata dalla P.A. comunale di procedere ad una prima fase di verifica formale della proposta di intervento (nella specie, superata dalla parte interessata) e ad una seconda fase di valutazione tecnica riferita ai parametri urbanistici, progettuali, ambientali ed economici, in base ad una valutazione ampiamente discrezionale, attinente a scelte di programmazione urbanistica e non sindacabile in sede di legittimità, in quanto puntualmente evidenziante, nella fattispecie, aspetti dimensionali eccessivi ed ingiustificati in rapporto al pubblico interesse, alla prevista demolizione di edifici esistenti, senza uno studio storico giustificante tali interventi, ed alla localizzazione in zona aeroportuale ritenuta non compatibile, per la possibile esposizione di altri cittadini a situazioni di sofferenza acustica causata proprio dal rombo degli aeromobili.

T.A.R. Emilia Romagna Bologna, sez. II, 22 gennaio 2008, n. 79

Rapporti con il P.R.U.G.

In presenza del divieto generalizzato di programmi di riqualificazione urbana-Pru in variante nelle aree destinate a standard o a servizi speciali, salva la possibilità di variare tipo e ubicazione del servizio senza intaccare la dotazione complessiva delle aree in questione, è illegittimo il Pru che prevede la realizzazione di strutture destinate allo spettacolo cinematografico in zona destinata ad attrezzature per l'amministrazione della giustizia (servizio speciale), non rilevando la sopravvenuta inefficacia dei vincoli, che postula semmai il dovere dell'amministrazione - di competenza del consiglio comunale - di effettuare nuove scelte urbanistiche.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 02 ottobre 1998, n. 2298

Interventi di trasformazione urbana (STU)

Contenuto

L'attività della Società di Trasformazione Urbana, istituto introdotto dall'art. 17 comma 59, l. n. 127 del 1997 e poi trasfuso nell'art. 120, d.lg. n. 267 del 2000, si pone come uno strumento attuativo di previsioni urbanistiche già in vigore, sebbene potrebbe essere demandato proprio a detta società il compito aggiuntivo di predisporre le linee progettuali dell'intervento e definire una serie di parametri urbanistici relativi all'utilizzo del territorio nell'ambito della redazione di un apposito piano esecutivo che, però, prima di poter essere attuato, dovrebbe essere previamente oggetto di specifiche deliberazione ed approvazione da parte dell'ente locale interessato, seguendo il normale iter proprio degli strumenti urbanistici.

T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 19 luglio 2005, n. 1305

Gli interventi previsti dall'art. 17 comma 59 l. 15 maggio 1997 n. 127, che attribuisce a comuni e città metropolitane la facoltà di costituire società per azioni miste per la progettazione e la realizzazione di interventi di trasformazione, recupero e qualificazione urbana e di procedere all'esproprio finalizzato non già alla realizzazione di un'opera pubblica bensì alla ordinata attuazione del piano, presuppongono un progetto unitario e organico che deve trovare una sua collocazione nello strumento di pianificazione generale o in quello esecutivo: pertanto è illegittima la delibera con la quale il comune dispone l'acquisizione coattiva di aree, in mancanza della elaborazione di un progetto organico di trasformazione urbana.

T.A.R. Marche Ancona, 11 giugno 1999, n. 698

Individuazione delle aree

In tema di società di trasformazione urbana, la deliberazione di individuazione delle aree e di specificazione degli interventi può essere adottata prima oppure nelle more della costituzione della suddetta società.

T.A.R. Marche Ancona, 11 giugno 1999, n. 698

Rapporti con lo strumento urbanistico generale

Dopo la l. 28 febbraio 1985 n. 47 e numerose leggi regionali, è ormai codificata l'esistenza di nuovi strumenti urbanistici di pianificazione "indiretta", che il legislatore ha accostato al piano regolatore generale ed alle sue varianti generali: oltre al piano particolareggiato in

variante, possono aggiungersi i programmi di riqualificazione e di recupero urbano, gli accordi di programma, i programmi integrati, i piani per l'edilizia residenziale pubblica e gli interventi di trasformazione urbana ex art. 17 comma 59, l. 15 maggio 1997 n. 127.
T.A.R. Lazio, sez. I, 19 luglio 1999, n. 1652

ALTRA NORMATIVA

Barriere architettoniche

Ambulatorio

È legittimo il diniego di autorizzazione sanitaria all'apertura di un ambulatorio odontoiatrico, ove la struttura non presenti i requisiti di cui al d.m. 14 giugno 1989 n. 236 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, vigendo nel settore sanitario una normativa speciale che si sovrappone alla disciplina generale sulla eliminazione delle dette barriere. T.A.R. Lombardia Milano, sez. I, 17 gennaio 2001, n. 97

Attività edilizia libera (limiti)

Ai sensi dell'art. 6 comma 1, lett. b), t.u. 6 giugno 2001 n. 380 gli interventi edilizi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche rientrano nella c.d. attività edilizia libera e di conseguenza non richiedono il previo rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione, tranne che non comportino alterazione della sagoma dell'edificio, nel qual caso si applica il regime della denuncia di inizio di attività ex art. 22 e 23, dello stesso t.u. n. 380 del 2001, o incidano su beni vincolati per i quali va chiesta la previa autorizzazione all'Autorità amministrativa preposta alla tutela del vincolo. T.A.R. Basilicata Potenza, sez. I, 27 giugno 2008, n. 340

Beni Ambientali e Architettonici

Ai sensi dell'art. 4 comma 5 l. n. 13 del 1989, il provvedimento con il quale la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici nega il rilascio dell'autorizzazione necessaria per la realizzazione di un'opera preordinata al superamento delle barriere architettoniche (nella specie, per l'installazione di un ascensore nel cortile interno di uno stabile vincolato ai sensi della l. 1 giugno 1939 n. 1089), al fine di soddisfare le esigenze di mobilità di coloro che si trovino in situazione di dimostrata difficoltà di deambulazione, deve dare compiuta emersione alle reali e dimostrabili ragioni di pregiudizio che il progettato intervento è suscettibile di arrecare all'interesse di tutela del quale l'amministrazione è portatrice. T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 15 febbraio 2002, n. 1061

Contributi a fondo perduto

Ai sensi dell'art. 9 comma 1 l. 9 gennaio 1989 n. 13, i contributi pubblici per le opere di eliminazione delle barriere architettoniche sono dovuti solo per gli edifici già esistenti e non per i nuovi edifici. T.A.R. Valle d'Aosta, 15 giugno 1995, n. 95

Deroga agli strumenti di pianificazione (competenza)

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione abbisogna di un pronunciamento del Consiglio Comunale, anche nel caso in cui la deroga sia finalizzata all'abbattimento di barriere architettoniche; infatti, il primo comma dell'art. 40, l. rg. n. 12 del 2005, laddove prevede la previa deliberazione del Consiglio Comunale, detta una regola procedimentale generale, applicabile anche alla particolare fattispecie del terzo comma. Ciò

perché in entrambi i casi vengono esercitati, con il rilascio della concessione in deroga, poteri discrezionali in ordine all'opportunità di accordare o meno il titolo richiesto, che comporta un mutamento dell'assetto urbanistico edilizio previsto con gli strumenti di pianificazione; mutamento per il quale è necessaria l'approvazione dell'organo cui compete appunto la funzione pianificatoria.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 gennaio 2009, n. 72

IACP

Rientra nelle finalità proprie degli IACP la realizzazione di opere di edilizia sociale tra le quali sono da comprendere gli interventi infrastrutturali volti ad uno scopo sociale e più in generale al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano; è, pertanto, legittimo l'affidamento ad un IACP dell'incarico contrattuale di progettazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche al fine di ovviare ad ogni possibile ostacolo ai disabili nel contesto del territorio comunale.

Consiglio Stato, sez. VI, 28 aprile 1998, n. 549

Legge 13/1989

Le prescrizioni edilizie, dirette al superamento delle barriere architettoniche nell'interesse delle categorie protette, previste nella l. 9 gennaio 1989 n. 13 riguardano sia gli edifici condominiali che gli immobili unifamiliari, qualsiasi sia la destinazione degli stessi.

Consiglio Stato, sez. V, 19 novembre 1994, n. 1344

Il disposto dell'art. 2 comma 1 l. 9 gennaio 1989 n. 13, che richiede per le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche negli edifici privati maggioranze inferiori a quelle dettate dall'art. 1136 comma 4 c.c. trova applicazione anche se in un condominio non risiedono persone portatrici di handicap-

Tribunale Milano, 19 settembre 1991

Normativa antisismica

In base all'art. 6 l. 9 gennaio 1989 n. 13, per l'esecuzione delle opere dirette a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati vanno rispettate le disposizioni della legge n. 64 del 1974 con esclusione dell'obbligo dell'autorizzazione. Ne deriva che l'ottemperanza della disciplina antisismica è "in parte qua" espressamente statuita. Il richiamo concerne l'intera normativa e quindi anche la previsione sanzionatoria, che è applicabile con riferimento alle residue ipotesi tipiche. L'ordine di demolizione è conseguenziale non ad ogni condanna per contravvenzione antisismica, ma soltanto alle violazioni di specifiche disposizioni tecniche, dalle quali possa derivare un concreto pericolo per la incolumità pubblica. Rientrano nel novero delle incombenze formali, applicabili anche alle costruzioni "de quibus", le disposizioni che prevedono la necessità del preavviso di inizio dei lavori e del deposito del progetto. Per la loro inosservanza il giudice non deve ordinare la demolizione.

Cassazione penale, sez. III, 11 novembre 1993

Provvedimento abilitativo (competenza)

In ordine alla costruzione dell'ascensore per ottemperare ai precetti della normativa sulle c.d. barriere architettoniche, il suolo pubblico interessato dalla vicenda viene a subire una

modificazione irreversibile e definitiva. Mediante un atto che eccede l'ambito di quegli atti di gestione, la cui adozione compete, ai sensi dell'art. 107, d.lg. n. 267 del 2000, agli organi amministrativi (in primis, ai dirigenti) dell'ente e non agli organi politici.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 29 novembre 2007, n. 6528

Responsabilità penale (progettista)

Risponde del reato di cui agli art. 20 e 24 l. 5 febbraio 1992 n. 104, l'architetto che, nella propria qualità di progettista, collaudatore e direttore dei lavori finalizzati alla realizzazione di due sale cinematografiche, non osservi le disposizioni dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche, modificando ingiustificatamente l'iniziale progetto che prevedeva la costruzione di un ascensore atto a consentire ai portatori di handicap l'accesso alla sala cinematografica posta al piano superiore.

Cassazione penale, sez. III, 03 settembre 2001, n. 32773

Sottotetti

È illegittimo il diniego del permesso di recupero a fini abitativi di un sottotetto ai sensi della l.rg. Piemonte n. 22 del 1998, motivato in base al mancato rispetto delle disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al d.m. n. 236 del 1998, in ragione della mancata installazione dell'ascensore (trattandosi di unità immobiliare situata oltre il terzo piano) poiché l'art. 3 di tale decreto definisce le condizioni per garantire il livello di accessibilità degli edifici, mentre in forza della deroga prevista dall'art. 3 comma 3 dalla citata legge regionale il recupero dei sottotetti è consentito a prescindere dal rispetto del livello di accessibilità, purché siano assicurate le condizioni di visibilità ed adattabilità risultanti dall'intervento, tra cui non rientra l'installazione dell'ascensore.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 08 marzo 2006, n. 1176

Beni paesaggistici

Annullamento ministeriale (contenuto)

Il potere di annullamento ministeriale del nulla-osta paesaggistico non deve comportare un riesame delle valutazioni tecnico-discrezionali già compiute dal soggetto delegato al rilascio dell'autorizzazione.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 30 giugno 2009, n. 946

È escluso che il potere di annullamento ministeriale possa basarsi su proprie considerazioni tecnico - discrezionali contrarie a quelle effettuate dall'ente locale, entrando nel merito dei valori paesistici degli interventi proposti.

T.A.R. Campania Napoli, sez. III, 30 aprile 2009, n. 2241

E' legittimo il provvedimento di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune in ragione dell'assenza nella stessa di qualsiasi motivazione e dovendo, al contrario, tale atto consentire una compiuta valutazione di legittimità, anche sotto il profilo della completezza dell'istruttoria e del ponderato bilanciamento degli interessi tutelati.

Consiglio Stato, sez. VI, 24 aprile 2009, n. 2559

A fronte di un atto di autorizzazione regionale rilasciato sulla scorta di valutazioni del tutto superficiali quanto al profilo della compatibilità ambientale e paesaggistica del progetto, non può sostenersi che il riferimento, nel contenuto del provvedimento di annullamento, a profili ambientali assolutamente trascurati nel nulla osta annullato sia sintomatico di una sostituzione nell'esercizio del potere spettante all'autorità controllata e di uno sconfinamento nel merito delle valutazioni di compatibilità ambientale. Viceversa, deve ritenersi che i riferimenti suddetti siano esclusivamente volti a rimarcare la carenza istruttoria e motivazionale che inficia l'atto annullato con l'indicazione di profili ambientali nello stesso del tutto negletti. Consiglio Stato , sez. VI, 25 marzo 2009, n. 1786

È infondata la questione di costituzionalità del novellato art. 159 comma 3, d.lg. n. 42 del 2004, in quanto estende il potere di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza, anche per motivi di merito, per violazione degli artt. 117 e 118 cost., e il principio di leale collaborazione, in quanto determinerebbe un « inammissibile accentramento delle funzioni in materia di autorizzazione paesaggistica, la cui effettiva gestione è in definitiva individuata in capo allo Stato (per il tramite delle Soprintendenze) », in assenza di « adeguati modelli concertativi ». La norma denunciata, infatti, non attribuisce all'Amministrazione centrale un potere di annullamento del nulla-osta paesaggistico per motivi di merito, così da consentire alla stessa Amministrazione di sovrapporre una propria valutazione a quella di chi ha rilasciato il titolo autorizzativo, ma riconosce ad essa un controllo di mera legittimità che, peraltro, può riguardare tutti i possibili vizi, tra cui anche l'eccesso di potere ». Pertanto, l'autorità statale, in sede di esercizio della sua competenza ex art. 159 comma 3, d.lg. n. 42 del 2004 dispone degli stessi poteri di riscontro in termini di legittimità costantemente riconosciuti come ambito della sua potestà di annullamento, senza che possa profilarsi, in relazione alla « non conformità » dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'organo delegato dalla Regione, un potere di riesame nel merito. Consiglio Stato , sez. VI, 23 febbraio 2009, n. 1050

L'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, resa dalla Regione ovvero dal Comune da essa delegato, deve trovare il suo presupposto unicamente su riscontrati vizi di legittimità, non potendo la Soprintendenza - in sede di riesame del provvedimento autorizzatorio, effettuare una nuova valutazione di merito, che certamente non rientra nei suoi compiti. Consiglio Stato , sez. VI, 25 novembre 2008, n. 5771

Annullamento ministeriale (motivazione)

È illegittimo il provvedimento della Soprintendenza di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica già rilasciata che si limiti ad affermazioni apodittiche, secondo una motivazione che si può definire « di stile » e che non sembra aver considerato la specifica fattispecie. Consiglio Stato , sez. VI, 24 febbraio 2009, n. 1077

Annullamento ministeriale (termini)

È sufficiente, in sede di controllo sull'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza, che l'atto di annullamento venga adottato nel termine di sessanta giorni decorrenti dal ricevimento degli atti da parte dell'amministrazione centrale, non rilevando nel computo in questione la fase dalla comunicazione del diniego alla parte istante. T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 30 giugno 2009, n. 1625

Il termine di 60 giorni, previsto per l'esercizio del potere di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, comincia a decorrere solo dal momento in cui la documentazione perviene completa all'organo competente a decidere; sicché esso non decorre se non da quando l'amministrazione è posta nelle condizioni di pronunciarsi, e quindi da quando l'intera documentazione rilasciata sia stata ricevuta, non verificandosi pertanto alcuna interruzione o sospensione nel caso in cui sia necessaria un'integrazione della documentazione, bensì soltanto l'effetto della non decorrenza del termine.

T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 25 giugno 2009, n. 3311

Autorizzazione (motivazione)

L'autorizzazione paesaggistica deve contenere l'analitica indicazione dei criteri di compatibilità come emerge anche dal disposto di cui all'art. 146 commi 4 e 5 d.lg. n. 42 del 2004; sul piano giuridico la relativa omissione si traduce in un radicale vizio di legittimità dell'autorizzazione in termini di eccesso di potere per difetto di motivazione e sviamento della causa tipica, poiché, nel caso di specie, invece di gestione del vincolo, si verifica di fatto la deroga alla sua efficacia.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 27 ottobre 2005, n. 1408

In sede di esercizio del potere, ex art. 7 l. n. 1497/39, di autorizzazione paesaggistica, la motivazione è necessaria non solo in caso di diniego ma anche per l'assenso, dovendosi dare conto, in quest'ultimo caso, dell'iter logico seguito per verificare e riconoscere la compatibilità effettiva degli interventi edificatori, nella loro globalità, in riferimento agli specifici valori paesaggistici dei luoghi; è pertanto legittimo il provvedimento del Ministro per i beni culturali e ambientali di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica (rilasciata nel procedimento di condono edilizio) pronunciato per riscontrata carenza di motivazione e quindi per la mancanza dell'elemento essenziale della valutazione che deve essere alla base del provvedimento autorizzatorio: ossia il giudizio di compatibilità dell'opera con il contesto ambientale tutelato.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. I, 17 luglio 2000, n. 1695

Diniego (motivazione)

Nei casi in cui - come quello in esame di diniego di autorizzazione paesaggistica - la discrezionalità tecnico/amministrativa abbia un ruolo considerevole, un diniego di nulla osta deve essere assistito da una motivazione concreta sulla realtà dei fatti e sulle ragioni ambientali ed estetiche che sconsigliano alla p.a. di non ammettere un determinato intervento: affermare che un determinato intervento compromette gli equilibri ambientali della zona interessata per le incongruenze fra tipologia e materiali scelti e contesto paesaggistico senza nulla aggiungere, non spiega alcunché sul futuro danno alle bellezze ambientali che ne deriverebbe ed è un mero postulato apodittico.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 22 dicembre 2008, n. 2187

È legittimo il provvedimento con il quale la Giunta regionale rigetta l'istanza di rilascio di autorizzazione paesaggistica alla realizzazione di un fabbricato, motivando per relationem al parere negativo espresso dal settore beni ambientali e paesistici sul rilievo che la progettata

costruzione avrebbe compromesso il consolidato equilibrio fra il quadro naturale esistente e le opere già realizzate in loco dall'uomo.

Consiglio Stato , sez. IV, 10 agosto 2007, n. 4409

È illegittimo il diniego di rinnovo dell'autorizzazione paesaggistica che, nel rielaborare la valutazione di compatibilità paesaggistica, non ponga in rilievo alcun aspetto atto a dimostrare l'esistenza di nuovi e sopravvenuti elementi di pregio del sito, rispetto alla situazione precedente; il generico richiamo alla nuova normativa sopravvenuta, infatti, non è di per sé sufficiente per far ritenere l'esistenza di elementi di pregio del sito, in mancanza di specifici richiami alla correlazione tra la nuova normativa e le specifiche caratteristiche del sito.

T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 13 luglio 2007, n. 1624

È annullabile il parere negativo al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 151 d.lg. 29 ottobre 1999 n. 490 motivato con riferimento a formule stereotipe e apodittiche, relative al solo pregio ambientale dell'area, dato che la motivazione deve dar conto della serie e ragionate valutazioni in concreto svolte dall'ente in ordine alla compatibilità dell'intervento in programma con il contesto naturalistico.

T.A.R. Calabria Catanzaro, sez. II, 11 maggio 2007, n. 417

In materia di rilascio di autorizzazione paesaggistica, sebbene la motivazione del diniego non possa tradursi in formule generiche e ripetitive, all'amministrazione non è richiesto di dar conto dell'avvenuto compimento di una valutazione comparativa tra l'interesse per la cui tutela è imposto il vincolo e quello privato all'esecuzione dell'intervento edilizio, dato che si presume che l'interesse pubblico alla protezione del paesaggio prevalga su quelli privati antagonisti.

T.A.R. Calabria Catanzaro, sez. II, 09 febbraio 2005, n. 96

È legittima una motivazione anche succinta del diniego di autorizzazione paesaggistica e nel sistema non è ravvisabile, a carico della p.a., un dovere di indicare, in una logica comparativa degli interessi in gioco, prescrizioni tese a rendere l'intervento compatibile con la bellezza d'insieme tutelata, la cui protezione risponde ad un interesse pubblico normalmente prevalente su quello privato.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 01 ottobre 2002, n. 2329

È legittima una motivazione anche succinta del diniego di autorizzazione paesaggistica non essendo ravvisabile nel sistema, a carico della p.a., l'onere di indicare, in una logica comparativa degli interessi in gioco, prescrizioni tese a rendere l'intervento compatibile con la bellezza tutelata, la cui protezione risponde ad un interesse pubblico normalmente prevalente su quello privato, né assume rilievo la circostanza che la zona interessata si trovi in una situazione di fatto già pregiudicata da precedenti interventi di urbanizzazione.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 04 dicembre 2001, n. 1733

Legittimati alla richiesta

Il progettista delegato dai proprietari non può rientrare in alcun modo nella categoria dei soggetti legittimati ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica per l'effettuazione di interventi

su aree o immobili assoggettati alla disciplina di cui all'art. 157 d.lg. n. 42 del 2004, non avendo lo stesso alcun rapporto col bene che qualifichi la detenzione.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 17 gennaio 2006, n. 72

Procedimento (comunicazione avvio)

L'annullamento da parte della Soprintendenza del nulla osta paesaggistico non può essere considerato come la conclusione negativa di un complesso iter procedimentale nel quale dovrebbero trovare applicazione le disposizioni procedurali di cui all'art. 10 bis l. 241/1990, quanto piuttosto alla stregua di una fase ulteriore la quale, determinando la caducazione del precedente nulla osta comunale, non potrebbe essere in alcun modo assimilata alla reiezione di un'istanza di parte la quale costituisce, invece, l'oggetto della disciplina di cui all'art. 10 bis citato.

T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 25 giugno 2009, n. 3316

La sub - procedura di controllo dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza non è avviata su istanza di parte, ma richiesta dalla legge ed avviata con la trasmissione alla Soprintendenza stessa del nulla osta paesaggistico, con la conseguenza che l'avvio della stessa deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati.

Consiglio Stato, sez. VI, 24 aprile 2009, n. 2559

Nel procedimento volto all'annullamento del nulla osta paesaggistico di cui all'art. 82, comma 9, d.P.R. n. 616 del 1977, come modificato dalla legge n. 431 del 1985, l'Amministrazione statale è obbligata a comunicare al privato l'avvio del procedimento di annullamento allo scopo di consentire all'interessato di avvalersi degli strumenti di partecipazione e di accesso, previsti dalla legge n. 241 del 1990. Detto obbligo non può considerarsi assolto con il mero avvertimento, nell'ambito dell'atto di autorizzazione paesaggistica, dell'invio dello stesso alla competente Soprintendenza ai fini di cui all'art. 151, d.lg. 490 del 1999, atteso che (in assenza di una formale comunicazione di avvio ex art. 7, l. proc.) il destinatario del richiamato avvertimento non viene comunque posto in grado di conoscere l'esatta tempistica entro la quale può attivare la propria facoltà di interlocuzione con l'Amministrazione statale (fattispecie antecedente all'entrata in vigore del d.m. 19 giugno 2002 n. 165 e del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42).

Consiglio Stato, sez. VI, 13 febbraio 2009, n. 771

Qualora, come nella specie, il procedimento di annullamento di un nulla osta paesistico da parte dell'autorità ministeriale si sia svolto in vigenza del d.m. 13 giugno 1994, n. 495, costituisce motivo di illegittimità la mancata comunicazione di avvio del procedimento stesso prescritta dall'art. 7 della legge n. 241 del 1990, la quale è stata esclusa soltanto con l'entrata in vigore del d.m. n. 165 del 2002.

Consiglio Stato, sez. VI, 26 gennaio 2009, n. 343

Con la regolamentazione di cui al d.m. n. 165 del 2002 è stata modificata la previsione contenuta nell'art. 4, d.m. 13 giugno 1994 n. 495, che espressamente richiedeva l'invio dell'avviso del procedimento da parte dell'autorità statale in caso di annullamento della determinazione comunale. Sicché non è affetto dal vizio di violazione delle garanzie di

partecipazione al procedimento il provvedimento di riesame dell'autorizzazione paesaggistica, adottato nella vigenza del d.m. n. 165 del 2002.

Consiglio Stato , sez. VI, 25 novembre 2008, n. 5771

Regime transitorio

L'art. 146, comma 10, lettera c, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con d.lgs. n. 42 del 2004 (secondo cui l'autorizzazione paesaggistica "non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"), costituisce norma a regime, non applicabile nel periodo transitorio: l'art. 159 del d.lgs. n. 42 del 2004, infatti, nel disciplinare il regime transitorio, subordinava l'entrata in vigore della disciplina dettata dall'art. 146 all'approvazione dei piani paesistici (ai sensi dell'art. 156) e al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici.

Consiglio Stato, sez. VI, 21 maggio 2009, n. 3140

Va adottata una interpretazione estensiva del regime transitorio del procedimento di autorizzazione paesaggistica ex art. 159, comma 9, d.lg. n. 42 del 2004 (secondo la nuova formulazione introdotta dal d.l. n. 97 del 2008) che, in base alla "ratio" che lo ispira, includa l'ulteriore ipotesi in cui l'autorità titolare del potere autorizzatorio (il Comune) rimanga inerte davanti alla comunicazione di parere negativo della soprintendenza, ossia non ritrasmetta gli atti a quest'ultima al fine di trasformare il parere in determinazione di annullamento. Pertanto, anche in tal caso il parere negativo della soprintendenza va qualificato alla stregua di una ipotesi concreta di annullamento ministeriale, e ciò anche per non privare i cittadini di utili strumenti di azione giurisdizionale avverso atti che, in chiave sostanzialistica e dunque a prescindere dalla loro qualificazione formale, siano comunque ritenuti lesivi della propria posizione giuridica soggettiva.

T.A.R. Puglia Lecce, sez. I, 25 marzo 2009, n. 529

Sindacato giurisdizionale (limiti)

Le autorizzazioni di compatibilità paesaggistica sono provvedimenti basati su un giudizio che attiene alla discrezionalità tecnica dell'amministrazione; di conseguenza sono sindacabili in sede di legittimità solo per difetto di motivazione, illogicità manifesta ed errore di fatto.

Consiglio Stato , sez. VI, 07 ottobre 2008, n. 4823

Visibilità dell'intervento

In sede di esame dell'istanza di autorizzazione paesistica, l'autorità delegata deve effettuare le proprie valutazioni in coerenza con le previsioni del provvedimento di vincolo, manifestare la piena consapevolezza delle conseguenze derivanti dalla realizzazione delle opere e della visibilità dell'intervento progettato nel più vasto contesto ambientale, valutando se esse comportino una ulteriore compromissione dell'area protetta, e motivare l'autorizzazione in modo tale che emerga l'apprezzamento di tutte le rilevanti circostanze di fatto e la non manifesta irragionevolezza della scelta effettuata sulla prevalenza di un valore in conflitto, diverso da quello tutelato in via primaria.

Consiglio Stato , sez. VI, 20 maggio 2005, n. 2546

In sede di esame dell'istanza di autorizzazione paesistica, l'autorità delegata o subdelegata deve manifestare la piena consapevolezza delle conseguenze derivanti dalla realizzazione

delle opere, valutando se esse - anche per la loro visibilità - comportino una progressiva o ulteriore compromissione dell'area protetta; deve, poi, valutare, a seconda dei casi, il particolare pregio dell'area e l'esigenza di evitare l'antropizzazione o alterazioni per la fauna o la flora, motivando l'autorizzazione in modo tale che emerga l'apprezzamento di tutte le rilevanti circostanze di fatto e la non manifesta irragionevolezza della scelta effettuata sulla prevalenza di un valore in conflitto diverso da quello tutelato in via primaria.
Consiglio Stato , sez. VI, 03 dicembre 2004, n. 7852

L'autorità che esamina una domanda di autorizzazione paesistica deve manifestare la piena consapevolezza delle conseguenze derivanti dalla realizzazione delle opere nonché della visibilità dell'intervento progettato nel più vasto contesto ambientale, senza limitarsi ad affermazioni apodittiche, da cui non si evincano le specifiche caratteristiche dei luoghi e del progetto e deve verificare se la realizzazione del progetto comporti una compromissione dell'area protetta, accertando in concreto la compatibilità dell'intervento col mantenimento e l'integrità dei valori dei luoghi.
Consiglio Stato , sez. VI, 03 marzo 2004, n. 1060

Disciplina igienico-sanitaria

Accertamento di conformità

La sanatoria di un'opera abusiva "a regime", prevista dall'art. 13, l. 28 febbraio 1985 n. 47, si differenzia da quella transitoria c.d. "tombale", di cui ai successivi art. 31 ss., stessa l. n. 47 del 1985, perché mentre per l'applicazione di quest'ultima disciplina è espressamente previsto che il certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile può essere rilasciato a seguito di concessione o autorizzazione in sanatoria, per l'applicazione del predetto art. 13 non può prescindere da un esame preventivo circa l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile stesso.
T.A.R. Umbria Perugia, 03 settembre 2002, n. 651

Beni Ambientali e Architettonici

L'esercizio dissociato dei poteri che fanno capo allo stesso ente per la realizzazione di più interessi pubblici, specie ove tra di essi sussista un obiettivo collegamento, contrasta con il basilare criterio di ragionevolezza e, pertanto, è in evidente contrasto con il principio di buona amministrazione esplicitato anche dalla l. n. 241 del 1990: pertanto, pur non disconoscendosi che poteri diversi sono posti a tutela di interessi di diversa natura e che ciascun provvedimento è caratterizzato da una funzione tipica, la stretta connessione tra diversi tipi di provvedimento può legittimamente indurre ad indicare il medesimo fatto quale presupposto per l'esercizio di poteri diversi e dunque, nella specie, è legittimo il diniego dell'agibilità dei locali per ragioni paesistico – urbanistiche.
Consiglio Stato , sez. V, 05 aprile 2005, n. 1543

Dichiarazione di inagibilità

In base a quanto previsto dagli art. 24 e 25, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il certificato di agibilità delle costruzioni costituisce un'attestazione da parte dei competenti uffici tecnici comunali in ordine alla sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti tecnologici in essi installati, alla stregua della normativa vigente, mentre il successivo utilizzo di tali ambienti per attività sottoposte a

preventivi nulla-osta dell'Autorità sanitaria non può avvenire sulla base del solo certificato di agibilità edilizia, considerato che l'art. 26 del citato decreto espressamente precisa che il rilascio del certificato di agibilità edilizia non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità dell'edificio da parte dell'Autorità sanitaria, ai sensi dell'art. 222 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265.

T.A.R. Marche Ancona, sez. I, 06 agosto 2008, n. 896

Diniego (motivazione)

Il formale diniego di rilascio del certificato di abitabilità può essere legittimamente adottato esclusivamente nel caso in cui difettino i presupposti sostanziali del suo rilascio, la cui mancanza risulti dalla documentazione depositata in allegato all'istanza di rilascio e non invece per meri motivi di ordine formale consistenti nella mancata allegazione della documentazione di legge.

T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 11 ottobre 2006, n. 10257

In base all'art. 4, d.P.R. 22 aprile 1994 n. 425, il certificato di agibilità deve essere rilasciato o negato per ragioni prevalentemente inerenti il profilo igienico-sanitario; tuttavia, è anche previsto che l'agibilità presupponga che si tratti di locali dei quali va dichiarata la conformità rispetto al progetto approvato. È evidente che se i locali sono abusivi, l'agibilità non può essere rilasciata, non avendo alcun significato dichiarare agibile un locale non conforme alla disciplina urbanistico-edilizia o del quale non è stata o è stata falsamente attestata la conformità rispetto al progetto approvato, perché il progetto non è stato approvato o l'opera è stata realizzata in difformità da esso.

T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 25 maggio 2005, n. 4129

È illegittimo il diniego del rilascio del certificato di agibilità motivato con la mancanza della necessaria documentazione (nella specie: relativa alla iscrizione al catasto del fabbricato, alla conformità dell'impianto elettrico, al progetto per le dispersioni termiche e alla autorizzazione per lo scarico dei reflui), atteso che, ai sensi dell'art. 4 comma 4, d.P.R. 22 aprile 1994 n. 425, l'Amministrazione deve acquisire la documentazione ritenuta mancante, e non in suo possesso, prima di procedere all'eventuale diniego.

T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 14 ottobre 2002, n. 1599

Licenza commerciale (rapporti)

L'art. 3 comma 7, l. n. 287 del 1991 ha coordinato il profilo urbanistico - edilizio e quello più propriamente commerciale, stabilendo che (anche) la regolarità edilizia dei locali in cui è esercitata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande costituisce condizione per il legittimo esercizio della stessa, sicché il venir meno del presupposto dell'agibilità, e cioè della corrispondenza del manufatto realizzato al progetto iniziale, si riverbera su tutta la struttura con l'effetto di renderla inutilizzabile, per intero, per lo svolgimento delle attività umane cui risultava destinata.

T.A.R. Liguria Genova, sez. II, 11 aprile 2008, n. 543

Ai fini della legittimità di provvedimenti ordinanti la cessazione di una attività commerciale, l'eventuale mancanza del certificato di agibilità dei locali e le questioni di carattere edilizio

possono avere rilievo in altri ambiti dell'attività amministrativa ma non in quello strettamente commerciale.

Consiglio Stato , sez. V, 10 febbraio 2004, n. 477

Manufatti abusivi

Il certificato di agibilità è funzionale ad accertare che l'immobile al quale si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, e non anche nel rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, che è invece attestato dal titolo edilizio. Pertanto si può avere una costruzione interamente abusiva che però, dal punto di vista strettamente tecnico, è assolutamente agibile.

T.A.R. Puglia Bari, sez. III, 14 gennaio 2009, n. 33

Manufatti condonati

Il rilascio del certificato di agibilità, conseguente all'accoglimento della domanda di condono edilizio ex art. 31 e ss., l. 28 febbraio 1985 n. 47, può avvenire in deroga soltanto alle norme di tipo secondario e/o regolamentare, ma non anche in deroga alle disposizioni normative di fonte primaria e/o di legge attinenti alla materia dell'igiene pubblica e dell'inquinamento del suolo.

T.A.R. Basilicata Potenza, sez. I, 29 novembre 2008, n. 916

Il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità di un fabbricato, conseguente all'accoglimento del condono edilizio ai sensi dell'art. 35 comma 20, l. 28 febbraio 1985 n. 47, può legittimamente avvenire in deroga solo a norme regolamentari e non anche alle condizioni di salubrità dell'immobile, invece richieste da norme di livello primario, in quanto il carattere eccezionale e derogatorio della disciplina del condono edilizio non ne consente alcun ampliamento in sede interpretativa e, soprattutto, non permette interpretazioni che avrebbero riflessi sul piano della legittimità costituzionale, perché incidenti sul fondamentale principio della tutela della salute; tra le norme che attengono alla tutela della salute, come tali inderogabili, rientrano le disposizioni che regolano le altezze minime degli ambienti ed in particolare dei locali pubblici.

T.A.R. Sardegna, 29 ottobre 2002, n. 1422

L'agibilità che consegue automaticamente al condono (anche in deroga alla normativa comunale in materia di igiene e sanità) non può consentire ulteriori deroghe con riguardo alla più rigorosa e autonoma disciplina che il legislatore ha dettato per le strutture sanitarie, avendo di mira tale disciplina il perseguimento di ulteriori e più specifiche finalità rispetto a quelle cui è finalizzata la normativa di sanatoria dei manufatti edilizi.

T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 29 gennaio 2000, n. 265

Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità d'un fabbricato, conseguente all'accoglimento del condono edilizio ai sensi dell'art. 35 comma 20 l. 28 febbraio 1985 n. 47, non può legittimamente avvenire in deroga se non a norme regolamentari e non anche alle condizioni di salubrità dell'immobile stesso, invece richieste da atti-fonte normativi di livello primario, in quanto il carattere eccezionale e derogatorio della disciplina del condono edilizio non ne consente alcun ampliamento in sede interpretativa e, soprattutto, non permette

interpretazioni che avrebbero riflessi sul piano della legittimità costituzionale, perché incidenti sul fondamentale principio della tutela della salute.

Consiglio Stato , sez. V, 13 aprile 1999, n. 414

Mutamento di destinazione d'uso

È soggetto a concessione di costruzione l'intervento di mutamento di destinazione connesso con modifiche strutturali dell'immobile, mentre il rilascio di certificati edilizi, quali il certificato di agibilità e di abitabilità e i pareri, sia pure favorevoli, interni al procedimento amministrativo di rilascio della concessione edilizia per modifiche interne alla struttura nel frattempo realizzate, non può ritenersi integrare l'originario titolo concessorio, attesa la diversa natura giuridica e finalità delle autorizzazioni e dei pareri in questione.

Consiglio Stato , sez. IV, 26 aprile 2006, n. 2304

Pianificazione urbanistica

Poiché l'art. 20 comma 1, lett. f), l. 23 dicembre 1978 n. 833, che include tra le attività di prevenzione delle Usl la verifica della compatibilità dei piani urbanistici e dei progetti di insediamenti industriali e di attività produttive in genere, con le esigenze di tutela dell'ambiente, è disposizione a contenuto ordinamentale, istitutiva di competenze, ma non regolatrice di procedimenti, per cui la disciplina rinvia a leggi e regolamenti, è legittima la deliberazione comunale di variante a p.r.g., pur se carente di parere della Usl, prima dell'emanazione di una normativa completa e direttamente applicabile sull'emissione di pareri di compatibilità igienico-sanitaria.

Consiglio Stato, sez. IV, 19 ottobre 1993, n. 889

Rapporti con il titolo edilizio

La mancanza di un valido titolo edilizio non incide sull'interesse a richiedere il certificato di agibilità, e quindi sulla legittimazione a presentare la relativa istanza, posto che l'abuso edilizio non è sempre sanzionabile con l'ordine di demolizione e, a determinate condizioni, esso può essere mantenuto

T.A.R. Puglia Bari, sez. III, 14 gennaio 2009, n. 33

La mancata richiesta di agibilità non è idonea a fondare un qualsivoglia provvedimento comportante perdita di efficacia delle concessioni edilizie, potendo l'agibilità essere verificata in ogni momento, ed essendo essa finalizzata a garantire il rispetto non di norme urbanistiche ma di norme relative alla igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici ed impianti: non può quindi, la verifica finalizzata alla agibilità di un fabbricato, influire sulla sorte del permesso di costruire, tanto è vero che l'art. 24, d.P.R. n. 380 del 2001 sanziona la mancata richiesta di agibilità con una semplice sanzione pecuniaria.

T.A.R. Puglia Bari, sez. III, 29 aprile 2008, n. 1038

Il certificato di agibilità, essendo finalizzato al controllo di tipo igienico-sanitario ed escludendo qualsiasi riferimento alla conformità dell'edificio al progetto approvato, non assume alcun rilievo sotto il profilo urbanistico-edilizio.

T.A.R. Puglia Lecce, sez. III, 22 novembre 2007, n. 3968

È illegittimo l'annullamento della licenza di abitabilità disposta dal sindaco sul rilievo che sarebbe stata annullata la concessione di costruzione per violazione della normativa urbanistica, attesa la finalità di natura igienico-sanitaria perseguita con la suddetta autorizzazione.

Consiglio Stato, sez. V, 29 novembre 1983, n. 687

Rilascio (presupposti)

Il certificato di agibilità deve essere rilasciato dal Comune a chiunque abbia un interesse giuridicamente apprezzabile ad ottenerlo, non essendo esso riservato al solo titolare del permesso di costruire.

T.A.R. Umbria Perugia, sez. I, 09 ottobre 2008, n. 594

Responsabilità per danni della p.a.

La materia del risarcimento dei danni in relazione alle potestà pubbliche che riguardano le autorizzazioni di agibilità, non è rapportabile all'urbanistica o all'edilizia, ma all'igiene e alla sanità pubblica a cui fanno capo potestà comunali che si esplicano anche tramite dichiarazioni di agibilità o/e di abitabilità (o non agibilità/abitabilità t.u. del 1934). Ne consegue che la responsabilità del Comune può essere solo di carattere extracontrattuale in asserita violazione del principio del *neminem laedere*. Da ciò consegue altresì che la questione risarcitoria appartiene al giudice amministrativo, pur nell'ambito di una giurisdizione di sola legittimità.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 13 maggio 2008, n. 503

Il certificato di abitabilità, o di agibilità, costituisce requisito giuridico necessario per il legittimo godimento e la legittima commerciabilità della costruzione, certificato che, nel caso di ordine di sospensione dei lavori, non è neppure richiedibile perché la relativa istanza deve essere corredata dalla documentazione attestante, tra l'altro, la conformità della costruzione alla concessione edilizia. Ne consegue che il provvedimento di sospensione dei lavori, pur nel caso in cui gli stessi siano stati portati a compimento, determina comunque un diminuito valore economico per il godimento o il trasferimento del bene e perciò, se poi detto provvedimento è annullato per illegittimità, il proprietario di esso ha diritto al risarcimento del danno derivato al suo patrimonio, danno che può dimostrare anche in via presuntiva.

Cassazione civile, sez. III, 18 novembre 2008, n. 27398

Silenzio assenso (e poteri di controllo)

La norma di cui all'art. 4 d.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 legittima l'istante, trascorso il termine di quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda di rilascio della licenza di abitabilità, ad intraprendere l'attività sia essa abitativa o di altro genere nei locali per i quali è stata rispettivamente richiesta l'abitabilità o l'agibilità, ma non fa venir meno, ai sensi del citato art. 4 comma 3, il potere di controllo e di verifica sull'effettiva sussistenza dei requisiti igienici richiesti.

T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 11 ottobre 2006, n. 10257

Sospensione postuma (presupposti)

Pur dovendosi riconoscere alla p.a. la potestà di sospendere una licenza di agibilità, è illegittimo il provvedimento di sospensione dell'agibilità di una costruzione adottato in base ad una mera verifica di natura formale in carenza di riscontri circa l'asserita

situazione di irregolarità sulla tutela dell'interesse pubblico e, soprattutto, in carenza di bilanciamento alcuno dell'interesse del ricorrente all'utilizzo del sito con i profili di tutela dell'interesse pubblico.

T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 07 aprile 2004, n. 661

Rispetto cimiteriale

ASL (compiti)

L'Asl è tenuta ad intervenire sia a monte della procedura, nell'ambito cioè del procedimento generale di determinazione della fascia di rispetto cimiteriale, sia nel momento successivo, di richieste ex art. 32 di deroga al vincolo, per la singolare fattispecie di vincoli imposti dopo la realizzazione del manufatto; di qui la illegittimità della equiparazione ritenuta dal comune di una dichiarazione di incompetenza dell'Asl ad un parere negativo della Asl stessa, perché in sostanza non viene mai compiuta alcuna valutazione sfavorevole sull'ammissibilità della rivendicata sanatoria, e non risulta esaminata la compatibilità dell'opera con il vincolo cimiteriale, ai sensi del citato art. 32, l. n. 47 del 1985, con la conseguenza che il successivo atto di diniego di sanatoria si basa su di un falso presupposto.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 25 gennaio 2007, n. 704

Secondo costante giurisprudenza è necessario il parere dell'Asl in relazione alla compatibilità con gli interessi igienico-sanitari di opere oggetto di istanza di sanatoria ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 25 gennaio 2007, n. 704

In tema di concessione edilizia in sanatoria relativa ad opere ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, il parere del competente ufficio dell'unità sanitaria locale è necessario, in relazione alla compatibilità delle costruzioni oggetto dell'istanza di sanatoria con gli interessi igienico sanitari, solo in caso di vincolo relativo (cioè superabile mediante autorizzazione), non essendo legislativamente previsto nel caso in cui i fabbricati non siano sanabili perché in contrasto con vincoli - imposti prima dell'esecuzione delle opere stesse - che comportano inedificabilità.

Consiglio Stato, sez. II, 28 febbraio 1996, n. 3031

Condono edilizio

In presenza del parere negativo dell'autorità preposta alla tutela del vincolo e del diniego di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, il comune non può che respingere la domanda di condono, senza essere tenuto ad accordare deroghe in rapporto all'utilizzo attuale della costruzione, essendo rilevante al riguardo non l'impiego di fatto, attuale ed occasionale delle opere abusive, ma la loro struttura, consistenza e destinazione come indicate nella domanda di condono.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 20 febbraio 2009, n. 1332

È illegittimo il diniego di condono edilizio motivato con esclusivo riferimento alla dichiarazione di incompetenza dell'Azienda sanitaria locale ad esprimere parere sulla compatibilità dell'edificio abusivamente realizzato con il vincolo a fascia di rispetto cimiteriale successivamente imposto sull'area interessata dall'intervento edificatorio, atteso

che detta dichiarazione di incompetenza non può essere intesa come dichiarazione negativa preclusiva del rilascio della concessione di costruzione in sanatoria.

Consiglio Stato, sez. IV, 06 novembre 2008, n. 5489

In sede di condono di opere insistenti su fascia di rispetto cimiteriale l'Amministrazione è tenuta a valutare se ed in quale misura l'opera in questione venga effettivamente a concretizzare una lesione per il vincolo cimiteriale di inedificabilità e, più in particolare, se le opere da sanare possano aggravare il peso insediativo dell'area con la realizzazione di volumi edilizi tali da considerarsi nuove costruzioni.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 20 giugno 2008, n. 1388

Il divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare quelli esistenti in fasce di rispetto cimiteriale, sancito dall'art. 338 comma 1, r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 integra, in via ordinaria, un vincolo di inedificabilità assoluta; qualora, però, si tratti di immobile edificato prima della imposizione del vincolo, la disciplina applicabile è quella di cui all'art. 32, l. n. 47 del 1985 e l'opera diventa sanabile ove intervenga il parere favorevole della autorità preposta alla gestione del vincolo.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 25 gennaio 2007, n. 704

Condono edilizio (silenzio diniego)

Non si forma il silenzio - assenso ex art. 35, comma 12 l. 28 febbraio 1985 n. 47 sulle domande di concessione in sanatoria che riguardano aree soggette a vincolo di inedificabilità (nel caso di specie, vincolo a verde pubblico e fascia di rispetto cimiteriale).

Consiglio Stato, sez. V, 09 dicembre 1996, n. 1493

Edilizia residenziale pubblica

È legittimo l'inserimento, nel piano di zona per l'edilizia residenziale pubblica, di un'area ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, in quanto ciò non comporta necessariamente l'utilizzazione dell'area ai fini edificatori, ben potendo la stessa essere destinata ad opera di urbanizzazione secondaria.

T.A.R. Sardegna, 15 dicembre 1988, n. 1450

Effetti nel caso di esproprio (valore del bene)

L'art. 5 bis l. n. 359 del 1992 ha introdotto un rigido criterio di valutazione bipolare, in base al quale ciò che non è edificabile è da considerare come agricolo: pertanto, le aree comprese in fascia di rispetto cimiteriale non possono che essere stimate, ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione, sulla base del valore agricolo, in quanto soggette a vincolo di inedificabilità.

Cassazione civile, sez. I, 18 febbraio 2004, n. 3141

Le aree assoggettate alla fascia di rispetto cimiteriale, siccome vincolate da prescrizioni urbanistiche inderogabili nonché sottratte concretamente a possibilità legali di edificazione, devono essere qualificate come agricole.

T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 4 novembre 2002, n. 4755

In caso di occupazione "sine titulo" di un suolo situato in una fascia di rispetto cimiteriale (art. 338 t.u. 27 luglio 1934 n. 1265, come modificato dalle l. 4 dicembre 1956 n. 1428 e 17 ottobre 1957 n. 983, nonché art. 57 d.P.R. 21 ottobre 1975 n. 803) e di irreversibile trasformazione dello stesso da parte della p.a. attraverso lavori di ampliamento dell'adiacente cimitero, il terreno, ai fini del risarcimento del danno, non può valutarsi come edificatorio, anche se nella zona esistono costruzioni illegittimamente realizzate, atteso che la non edificatorietà del suolo rientrando nella suddetta fascia discende da un vincolo sancito dalla legge per la tutela di interessi generali di sicurezza e sanità. Tuttavia, detto terreno non deve necessariamente valutarsi come agricolo, essendo consentito alla parte di dimostrare che il valore agricolo di esso sia mutato in conseguenza di una diversa destinazione dello stesso, ugualmente compatibile con la predetta sua non edificatorietà (es. parcheggio, presenza di chioschi o di strutture mobili per la vendita di fiori o di altre merci).
Cassazione civile, sez. I, 19 dicembre 1991, n. 13676

Nella determinazione del valore di mercato di un terreno, al fine di quantificare il risarcimento del danno conseguente alla occupazione illegittima ed alla irreversibile trasformazione del bene (c.d. occupazione appropriativa), deve tenersi conto della incidenza negativa di un vincolo di inedificabilità imposto nell'interesse generale (nella specie, fascia di rispetto cimiteriale): ciò non esclude che sia possibile valutare le altre possibili utilizzazioni, non necessariamente agricole, di cui il bene sia suscettibile.
Cassazione civile, sez. I, 21 ottobre 1991, n. 11133

Depositi a cielo aperto

Sia l'art. 338 del t.u. delle leggi sanitarie che le prescrizioni urbanistiche locali vietano l'edificazione nelle aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale unicamente con riguardo a quei manufatti che, per durata, inamovibilità ed incorporazione al suolo, possono qualificarsi come costruzioni edilizie, come tali, incompatibili con la natura insalubre dei luoghi e con l'eventuale futura espansione del cimitero: ciò posto, è da ritenere illegittimo il diniego di autorizzazione edilizia espresso dal sindaco con riferimento alla realizzazione, in tali aree, di un deposito a cielo aperto di macchinari e materiali amovibili, posto che tale utilizzazione del suolo, non comportando la realizzazione di alcuna opera edilizia, non appare in contrasto con le finalità perseguite dal suddetto vincolo.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 12 ottobre 1990, n. 837

Estensione spaziale

In tema di inedificabilità intorno ai cimiteri ex art. 338 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265, le modifiche apportate dall'art. 28, d.lg. 1 agosto 2002 n. 166, comportano che il limite all'edificabilità privata non è più ancorato alla "fascia di rispetto", che può variare in relazione alle determinazioni adottate dall'autorità comunale, ma è legislativamente fissata in ogni caso entro il limite di 200 metri da calcolarsi dal perimetro dell'impianto cimiteriale.

T.A.R. Abruzzo L'Aquila, sez. I, 14 ottobre 2008, n. 1141

Le norme in materia di fascia di rispetto cimiteriale (art. 338 comma 4, r.d. 27 luglio 1934 n. 1265, testo unico delle leggi sanitarie; art. 57 comma 4, d.P.R. 10 settembre 1990 n. 285, regolamento di polizia mortuaria) non consentono una distanza tra muro di cinta del cimitero e soglia d'ingresso di abitazione inferiore a 50 mt.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 04 dicembre 2006, n. 2856

Finalità

La salvaguardia dell'area di rispetto cimiteriale di 200 metri prevista dall'art. 338 t.u. 27 luglio 194 n. 1265 si pone alla stregua di un vincolo assoluto di inedificabilità che non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici che di opere incompatibili col vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che tale fascia di rispetto intende tutelare e che possono enuclearsi nelle esigenze di natura igienico sanitaria, nella salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati all'inumazione e alla sepoltura, nel mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale.

T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 07 febbraio 2008, n. 325

Impugnazione (decorrenza)

Chi risiede in un immobile a breve distanza dal cimitero è direttamente interessato dal progetto di ampliamento e dalla conseguente riduzione della fascia di rispetto e pertanto ha titolo alla notificazione individuale del relativo provvedimento, in mancanza della quale - salva l'acquisizione aliunde di una piena conoscenza - il termine di impugnativa non decorre.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 04 dicembre 2006, n. 2856

Manufatti abusivi (demolizione)

Il vincolo cimiteriale previsto dall'art. 338 comma 1 t.u. 27 luglio 1934 n. 1265 integra un vincolo di inedificabilità assoluta, che salva le preesistenze ma tende ad impedire l'ulteriore addensamento della fascia di rispetto; pertanto, è legittima la demolizione degli edifici abusivi quand'anche restino in loco quelli legittimamente realizzati in precedenza.

T.A.R. Lombardia Milano, 30 marzo 1996, n. 396

Manufatti abusivi (sanatoria)

L'esistenza del vincolo cimiteriale sull'area nella quale è stato realizzato un manufatto abusivo, comportando l'inedificabilità assoluta, preclude il rilascio della concessione in sanatoria, senza necessità di compiere valutazioni in ordine alla concreta compatibilità dell'opera con i valori tutelati dal vincolo. Infatti, la salvaguardia dell'area di rispetto cimiteriale si pone alla stregua di un vincolo assoluto di inedificabilità che non consente in alcun modo la realizzazione sia di edifici, che di opere incompatibili col vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che tale fascia di rispetto intende tutelare e che possono enuclearsi non solo nelle esigenze di natura igienico sanitaria, ma anche nella salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati all'inumazione e alla sepoltura e nel mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale.

T.A.R. Abruzzo Pescara, sez. I, 30 gennaio 2008, n. 52

L'immobile edificato entro la fascia di rispetto cimiteriale non è sanabile, atteso che il vincolo cimiteriale comporta l'inedificabilità assoluta di singoli edifici da realizzare a distanza inferiore da quella stabilita (nel caso di specie, il tribunale ha applicato il dettato dell'art. 338 comma 1 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265, vigente all'epoca sia della domanda di sanatoria, sia dell'adozione del provvedimento impugnato).

T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 08 aprile 2003, n. 504

Manufatti interrati

In zona sottoposta a vincolo cimiteriale non è consentita l'edificabilità di alcun manufatto, neppure interrato. In tema di concessione edilizia in sanatoria relativa ad opere ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, il parere del competente ufficio dell'Usl è necessario, in relazione alla compatibilità delle costruzioni oggetto dell'istanza di sanatoria con gli interessi igienico - sanitari, solo in caso di vincolo relativo (cioè superabile mediante autorizzazione), non essendo legislativamente previsto nel caso in cui i fabbricati non siano sanabili perché in contrasto con vincoli - imposti prima dell'esecuzione delle opere stesse - che comportano inedificabilità.

T.A.R. Valle d'Aosta Aosta, 14 maggio 1999, n. 86

Manufatti sparsi

L'obbligo di rispettare la distanza minima di rispetto cimiteriale è fissato con riguardo ai "centri abitati", dunque non opera rispetto ai fabbricati sparsi.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 04 dicembre 2006, n. 2856

Natura

In materia di vincolo cimiteriale, la salvaguardia del rispetto dei 200 metri prevista dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 nonché dall'art. 57 del d.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 si pone alla stregua di un vincolo assoluto di inedificabilità, valevole per qualsiasi manufatto edilizio anche ad uso diverso da quello di abitazione e tanto in ragione dei molteplici interessi pubblici nella specie in rilievo relativamente alla tutela delle esigenze di natura igienico-sanitarie e della speciale sacralità dei luoghi. Ne consegue che, trattandosi di un vincolo assoluto, nella specie non ci si può « giovare » del carattere derogatorio che la norma di cui all'art. 9 l. n. 122 del 1989 riconoscerebbe alla realizzazione delle autorimesse interrate, dal momento che anche il manufatto del genere progettato, il parcheggio interrato, ancorché struttura unicamente servente all'uso abitativo, ma comunque posta nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale, rientra tra le costruzioni edilizie del tutto vietate dalla disposizione di cui all'art. 338 citato.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 02 luglio 2008, n. 1712

Parcheggi interrati

In materia di vincolo cimiteriale, la salvaguardia del rispetto dei 200 metri prevista dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 nonché dall'art. 57 del d.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 si pone alla stregua di un vincolo assoluto di inedificabilità, valevole per qualsiasi manufatto edilizio anche ad uso diverso da quello di abitazione e tanto in ragione dei molteplici interessi pubblici nella specie in rilievo relativamente alla tutela delle esigenze di natura igienico-sanitarie e della speciale sacralità dei luoghi. Ne consegue che, trattandosi di un vincolo assoluto, nella specie non ci si può « giovare » del carattere derogatorio che la norma di cui all'art. 9 l. n. 122 del 1989 riconoscerebbe alla realizzazione delle autorimesse interrate, dal momento che anche il manufatto del genere progettato, il parcheggio interrato, ancorché struttura unicamente servente all'uso abitativo, ma comunque posta nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale, rientra tra le costruzioni edilizie del tutto vietate dalla disposizione di cui all'art. 338 citato.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 02 luglio 2008, n. 1712

È legittimo il provvedimento con il quale il comune nega il rilascio dell'autorizzazione edilizia per la realizzazione di un'autorimessa interrata, ai sensi della l. 29 marzo 1989 n. 122, sul rilievo che l'area interessata all'edificazione ricade nella fascia di rispetto cimiteriale nell'ambito della quale gli art. 338 comma 1, t.u. 27 luglio 1934 n. 1265 e 57, d.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 vietano qualsiasi costruzione con prescrizioni che prevalgono ratione materiae sulle eventuali diverse destinazioni di zona previste dal piano regolatore, essendo finalizzate alla salvaguardia sia dell'igiene e della tranquillità sia della possibilità di assicurare un possibile futura ampliamento del cimitero, che sarebbe compromesso dall'esistenza di costruzioni altrui.

Consiglio Stato , sez. IV, 10 agosto 2007, n. 4415

Pertinenze

Anche le opere edilizie qualificabili come pertinenze soggiacciono all'obbligo di conformità allo strumento urbanistico e, a più forte ragione, al vincolo urbanistico di grado superiore, derogabile solo "ex lege" e posto per la salvaguardia di interessi rilevanti (nella specie, è abusiva la collocazione di un silos metallico, pertinenziale ad un opificio industriale, in un'area ricadente nella fascia di rispetto cimiteriale, sempre inedificabile in modo assoluto per espressa previsione di legge, non derogabile da atti-fonte inferiori).

Consiglio Stato , sez. V, 27 agosto 1999, n. 1006

Portata

In tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, il limite minimo della fascia di rispetto che deve fraporsi tra opere cimiteriali e centri abitati, di cui all'art. 338 del t.u. leggi sanitarie (come modificato dall'art. 28 comma 1 l. n. 166 del 2002) e pari a metri cinquanta, è inderogabile sia nell'ipotesi di costruzione di nuovi cimiteri o di ampliamento di quelli già esistenti, sia nell'ipotesi, specularmente opposta, di esecuzione, ampliamento o costruzione di nuovi edifici in zone contigue all'area cimiteriale.

Cassazione penale, sez. III, 02 aprile 2008, n. 18900

Le finalità perseguite dalla normativa di cui all'art. 28, l. n. 166 del 2002 in tema di vincolo cimiteriale sono di superiore rilievo pubblicistico e sono rivolte a garantire essenzialmente la futura espansione del cimitero, il decoro di un luogo di culto, nonché ad assicurare una cintura sanitaria intorno a luoghi per loro natura insalubri. Il divieto di costruire nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di cui alla suindicata disposizione normativa integra pertanto un vincolo di inedificabilità assoluta di tutela igienico-sanitaria e di tutela del culto sottese all'imposizione del vincolo.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 29 novembre 2007, n. 15615

In materia di vincolo cimiteriale, la salvaguardia dell'area di rispetto cimiteriale di 200 metri prevista dall'art. 338, t.u. 27 luglio 1934 n. 1265 si pone alla stregua di un vincolo assoluto di inedificabilità che non consente in alcun modo l'allocatione sia di edifici, che di opere incompatibili col vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che tale fascia di rispetto intende tutelare e che possono enuclearsi nelle esigenze di natura igienico sanitaria, nella salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati all'inumazione e alla sepoltura, nel mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale.

Consiglio Stato, sez. V, 03 maggio 2007, n. 1933 (conferma Tar Lombardia, Brescia, n. 47 del 1995)

La fascia di rispetto cimiteriale non comporta "ex se" una inedificabilità assoluta, ma è l'autorità preposta alla tutela del vincolo che in sede di formulazione del parere dovrà specificare i motivi ostativi alla realizzazione del singolo manufatto, e ciò in quanto la presenza di alcuni edifici all'interno della zona di rispetto cimiteriale non concreta di per sé una violazione della distanza minima, posto che questa è fissata dall'art. 338 t.u. 27 luglio 1934 n. 1265 in relazione ai centri abitativi e non ai fabbricati sparsi che non possono ricondursi ai primi.

T.A.R. Trentino Alto Adige Trento, 01 agosto 1994, n. 336

Nella fascia di rispetto cimiteriale sono vietati gli interventi su edifici esistenti che comportino un'alterazione di volumi e di superfici, o modifiche della destinazione d'uso. Consiglio Stato, sez. V, 11 maggio 1989, n. 275

Rapporti tra norme

Con il Regolamento di polizia mortuaria, approvato con il d.P.R. n. 285 del 1990, il legislatore è intervenuto sulla disciplina della c.d. fascia di rispetto cimiteriale, introducendo una norma derogatoria, e pertanto novativa, rispetto a quella contenuta nell'art. 338 comma 5, r.d. n. 1256 del 1934, riferendosi specificamente agli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti; il legislatore ha, infatti, ridotto "ipso iure" la fascia di rispetto cimiteriale dai 200 metri previsti dall'art. 338 comma 1, r.d. n. 1256 del 1934, ai 100 o 50 metri, rispettivamente, nei comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti e nei comuni con popolazione inferiore; di talché, dall'entrata in vigore della predetta disposizione, è venuta meno, relativamente agli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti, la necessità dell'attivazione della procedura contemplata dall'art. 338 comma 5, r.d. n. 1256 del 1934 per la riduzione della fascia di rispetto; conseguentemente nella disciplina attuale dei vincoli cimiteriali si registrano due distinti regimi di inedificabilità per ciò che concerne la c.d. fascia di rispetto: per gli ampliamenti dei cimiteri esistenti, tale fascia è ridotta a 100 o 50 metri per effetto dell'art. 57 comma 4, d.P.R. n. 285 del 1990, con possibilità per i comuni di estenderne l'ampiezza ma non di ridurla ulteriormente; per tutte le restanti edificazioni, la misura della fascia di rispetto è stabilita in metri 200 dai perimetri dei cimiteri; in entrambi i casi, il vincolo derivante dalla fascia di rispetto è assoluto, giacché è vietata qualsiasi tipologia di nuova edificazione.

T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 19 maggio 2003, n. 791

Recepimento nel PRG

Le fasce di rispetto cimiteriale costituiscono un vincolo di inedificabilità rinveniente direttamente dalla legge, che si impone ex se, con efficacia diretta ed immediata, indipendentemente da qualsiasi recepimento in strumenti urbanistici ed eventualmente anche in contrasto con i medesimi, i quali non sono idonei, per la loro natura, ad incidere sulla esistenza o sui limiti operativi del vincolo stesso.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 25 gennaio 2007, n. 704

Il vincolo cimiteriale di inedificabilità imposto dall'art. 338 r.d. n. 1265 del 1934 ha carattere di assolutezza, non necessita di provvedimenti attuativi di sorta ed è destinato a prevalere anche su previsioni difformi degli strumenti urbanistici; la possibilità di riduzione della fascia di rispetto di 200 metri imposta dall'art. 338 è ormai possibile, in virtù dell'entrata in vigore dell'art. 57 d.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria), soltanto per esigenze di ampliamento dei cimiteri esistenti.

T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 01 aprile 2003, n. 564

Riduzione

Ai sensi dell'art. 28 l. 1 agosto 2002 n. 166, il potere di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale non è più del prefetto, ma del consiglio comunale, previo parere favorevole della competente Azienda sanitaria locale.

Consiglio Stato, sez. V, 29 marzo 2006, n. 1593

Il vincolo cimiteriale di inedificabilità imposto dall'art. 338 r.d. n. 1265 del 1934 ha carattere di assolutezza, non necessita di provvedimenti attuativi di sorta ed è destinato a prevalere anche su previsioni difformi degli strumenti urbanistici; la possibilità di riduzione della fascia di rispetto di 200 metri imposta dall'art. 338 è ormai possibile, in virtù dell'entrata in vigore dell'art. 57 d.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria), soltanto per esigenze di ampliamento dei cimiteri esistenti.

T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 01 aprile 2003, n. 564

La deroga al limite minimo della fascia di rispetto cimiteriale ha la funzione non già di consentire la riduzione in via definitiva della distanza all'uopo dettata dall'art. 338 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265, bensì di consentire, per esigenze di carattere strumentale, l'ampliamento di un cimitero con riguardo agli edifici già esistenti del centro abitato.

Consiglio Stato, sez. V, 23 agosto 2000, n. 4574

L'art. 57 d.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 (recante il regolamento di polizia mortuaria), ribadito che "i cimiteri devono essere isolati dall'abitato mediante la zona di rispetto prevista dall'art. 33 del t.u. delle leggi sanitarie...", ha statuito, al comma 3, che "è vietato costruire, entro la fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti", consentendo, al comma 4, soltanto una deroga per l'ampliamento dei cimiteri esistenti (e non anche per la loro costruzione) negli stessi limiti già ammessi dall'art. 338 comma 4 t.u. sanitario, senza far cenno alcuno alla possibilità di riduzione della fascia di rispetto e quindi, alla deroga di cui al successivo comma 5 art. 338 t.u. sanitario; di conseguenza deve ritenersi che la disposizione ha regolato in modo novativo le fattispecie già disciplinate dall'art. 338 t.u. sanitario, cit., con implicita abrogazione, per incompatibilità, di quelle parti non riprodotte e, in particolare, della previsione di una deroga alla fascia di rispetto cimiteriale non finalizzata all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

T.A.R. Puglia Bari, sez. II, 07 giugno 1999, n. 392

Rispetto ferroviario

Contenuto

In tema di limitazioni all'esercizio della proprietà per la sicurezza della circolazione dei convogli ferroviari, costituiscono immediata violazione del divieto imposto dall'art. 52 d.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 - in base al quale lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza di metri sei dalla più vicina rotaia - e determinano l'applicazione della sanzione comminata dal successivo art. 63 comma 2, non solo l'erezione di un manufatto del tutto nuovo, ma anche la sostituzione di un manufatto esistente con altro avente caratteristiche costruttive tali da rientrare in una diversa categoria tra quelle indicate nell'esemplificativa elencazione della citata norma precettiva o da aggravare, comunque, la limitazione di visuale.
Cassazione civile, sez. I, 25 settembre 1996, n. 8452

Derogabilità e retroattività

In zona di rispetto ferroviario, ex art. 49, d.P.R. n. 753 del 1980, vige un vincolo di inedificabilità relativa e non assoluta, come tale rientrante nella previsione dell'art. 32, e non dell'art. 33, l. n. 47 del 1985, poiché, ex art. 60, d.P.R. cit., gli uffici ferroviari compartimentali possono autorizzare riduzioni delle distanze fissate dagli art. 49 e 55 e l'art. 50 comma 1, stesso d.P.R. stabilisce espressamente che il divieto ex art. 49 « si applica a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi » alla data di entrata in vigore del d.P.R. n. 753 del 1980, mentre i vincoli di inedificabilità assoluta, ai sensi dell'art. 33, l. n. 47 del 1985, sono tali solo « se siano stati imposti prima dell'esecuzione delle opere »: pertanto, il vincolo ex art. 49, d.P.R. n. 753 del 1980, in quanto relativo, si applica anche agli abusi preesistenti, trattandosi di vincolo derogabile su parere dell'autorità preposta alla sua osservanza (l'Ente Ferrovie dello Stato, nella specie espressosi negativamente sulla domanda di sanatoria de qua il 30 ottobre 1992, dal quale giorno, quindi, ex art. 35 commi 12 e 13, l. n. 47 del 1985, era decorso il termine di 24 mesi per la formazione del silenzio-assenso, termine non ancora spirato alla data di adozione dell'impugnato diniego del 26 febbraio 1993).
T.A.R. Emilia Romagna Bologna, sez. II, 04 agosto 2008, n. 3593

Rispetto stradale

Muri di cinta

Le norme degli artt. 16 e 26 del codice della strada prevedono le distanze da osservarsi per i muri di cinta, vale a dire di recinzione della proprietà, mentre per i muri di contenimento o sostegno, disciplinati dagli artt. 30 e 31 del codice stesso, non sussiste obbligo di rispetto di distanza: ne consegue l'illegittimità dell'ordine di demolizione di un muro di contenimento per inosservanza delle norme sulle distanze.
T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 24 gennaio 2006, n. 171

L'art. 26 commi 2 quater e quinquies regolamento c. strad., nel testo introdotto dal d.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, va interpretato nel senso che, con il comma 2 quater, l'autorità regolamentare ha voluto stabilire una regola (obbligo della distanza di tre metri per i muri di

cinta lungo le strade di tipo "F" fuori dei centri abitati) mentre, con il comma 2 quinquies, ha voluto introdurre delle eccezioni o comunque indicare casi nei quali vale la regola contraria (nessuna distanza minima); pertanto, da una lettura in chiave ermeneutica e congiunta dei due commi in esame si evince che, fuori dei centri abitati, la distanza minima da osservare nella costruzione di muri di cinta è quella di tre metri, all'interno delle zone extraurbane previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale non vi sono distanze minime da rispettare e per le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione vale ugualmente quest'ultima regola.

Consiglio Stato, sez. II, 11 dicembre 1996, n. 798

Muri di contenimento

Le norme degli artt. 16 e 26 del codice della strada prevedono le distanze da osservarsi per i muri di cinta, vale a dire di recinzione della proprietà, mentre per i muri di contenimento o sostegno, disciplinati dagli artt. 30 e 31 del codice stesso, non sussiste obbligo di rispetto di distanza: ne consegue l'illegittimità dell'ordine di demolizione di un muro di contenimento per inosservanza delle norme sulle distanze.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 24 gennaio 2006, n. 171

Portata

In tema di distacchi delle costruzioni dalla sede autostradale, il divieto di costruire a una certa distanza, imposto dall'art. 9 della legge n. 729 del 1961 e dal d.m. 1 aprile 1968, non può essere inteso restrittivamente, e cioè come previsto al solo scopo di prevenire l'esistenza di ostacoli materiali emergenti dal suolo e suscettibili di costituire, per la prossimità alla sede stradale, pregiudizio alla sicurezza del traffico ed alla incolumità delle persone, in quanto è correlato alla più ampia esigenza di assicurare una fascia di rispetto utilizzabile, all'occorrenza, dal concessionario per l'esecuzione dei lavori, per l'impianto dei cantieri, per il deposito dei materiali, per la realizzazione di opere accessorie, senza limitazioni connesse alla presenza di costruzioni. Pertanto, il vincolo in questione, traducendosi in un divieto assoluto di costruire, rende legalmente inedificabili le aree site in fascia di rispetto stradale o autostradale, indipendentemente dalle caratteristiche dell'opera realizzata e dalla necessità di accertamento in concreto dei connessi rischi per la circolazione stradale. Ne consegue che tale limitazione deve ritenersi operativa anche in caso di ristrutturazione di opere preesistenti all'imposizione del vincolo e che comportino una unità immobiliare in tutto o in parte diversa dalla precedente, mentre, dall'altra parte, le distanze previste dalla norma suddetta, vanno rispettate anche con riferimento a costruzioni realizzate ad un diverso livello da quello della sede stradale o che costituiscano mere sopraelevazioni o che, pur rientrando nella fascia, siano arretrate rispetto alle opere preesistenti.

Cassazione civile, sez. II, 03 febbraio 2005, n. 2164

Il divieto di costruire ad una certa distanza dalla sede autostradale, posto dall'art. 9 l. 24 luglio 1961 n. 729 e dal successivo d.m. 1 aprile 1968, non deve essere inteso restrittivamente e cioè come previsto al solo scopo di prevenire l'esistenza di ostacoli materiali emergenti dal suolo e suscettibili di costituire, per la loro prossimità alla sede autostradale, pregiudizio alla sicurezza del traffico ed alla sua incolumità delle persone, ma è connesso alla più ampia esigenza di assicurare una fascia di rispetto utilizzabile, all'occorrenza, dal concessionario, per l'esecuzione dei lavori, per l'impianto dei cantieri, per il deposito di materiali, per la

realizzazione di opere accessorie, senza vincoli limitativi connessi con la presenza di costruzioni. Pertanto le distanze previste dalla norma suddetta vanno rispettate anche con riferimento ad opere che non superino il livello della sede stradale o che costituiscano mere sopraelevazioni, o che, pur rientrando nella fascia, siano arretrate rispetto alle opere preesistenti.

Consiglio Stato, sez. IV, 18 ottobre 2002, n. 5716

L'art. 26, commi 3 e 5, d.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495, recante il regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada in base al quale fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per le strade di tipo F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza -, si applica alle zone previste come edificabili dallo strumento urbanistico generale e non anche ai casi di edificabilità in astratto direttamente prevista da una norma di legge regionale.

T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 27 ottobre 2003, n. 5363

Rispetto idrico

Concessione edilizia in sanatoria

È legittimo il diniego di rilascio di concessione edilizia in sanatoria relativamente ad un fabbricato realizzato all'interno della c.d. fascia di servitù idraulica atteso che il divieto di costruzione ad una certa distanza dagli argini dei corsi d'acqua demaniali, imposto dall'art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523, ha carattere assoluto ed inderogabile; pertanto, nell'ipotesi di costruzione abusiva realizzata in contrasto con tale divieto trova applicazione l'art. 33, l. 28 febbraio 1985 n. 47 sul condono edilizio, il quale contempla i vincoli di inedificabilità, includendo in tale ambito i casi in cui le norme vietino in modo assoluto di edificare in determinate aree.

Consiglio Stato, sez. V, 26 marzo 2009, n. 1814

Corsi d'acqua coperti

La norma del regolamento edilizio comunale che deroghi al divieto di costruzione di edifici a distanza inferiore ai dieci metri degli argini dei corsi d'acqua limitatamente agli "edifici già esistenti nel centro storico e prospicienti su corsi d'acqua già coperti", va interpretata nel senso che l'eccezione riguardi le opere di ristrutturazione di edifici già esistenti, prospicienti corsi d'acqua coperti, e non anche le nuove costruzioni comunque prospicienti corsi d'acqua coperti.

Tribunale sup.re acque, 03 aprile 1990, n. 30

L'art. 96 lett. f) t.u. 25 luglio 1904 n. 523, il quale stabilisce che i fabbricati non possono sorgere a distanza inferiore a dieci metri dal piede degli argini dei corsi d'acqua, è applicabile anche quando i corsi d'acqua siano stati coperti da una strada pubblica.

Tribunale sup.re acque, 03 aprile 1990, n. 30

Corsi d'acqua interessati

Il divieto di costruzione di manufatti ad una certa distanza dagli argini dei corsi d'acqua, contenuto nell'art. 96 lett. f), t.u. 25 luglio 1904 n. 523, si applica a tutti i corsi d'acqua indistintamente considerati, data l'avvenuta acquisizione al demanio degli stessi.

T.A.R. Piemonte, sez. I, 18 aprile 2007, n. 1732

Il divieto di edificare ad una distanza inferiore a dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua, contenuto nell'art. 96, lett. F t.u. 25 luglio 1904 n. 253, è inderogabile e, pertanto, opera anche a prescindere dalla circostanza che l'acqua demaniale sia suscettibile di utilizzazione o meno a fini pubblici o collettivi.

T.A.R. Toscana, 26 febbraio 1981, n. 81

Inderogabilità

La giurisprudenza ritiene che la prescrizione di cui all'art. 96 lett. f), r.d. n. 523 del 1904 - la quale prevede il tassativo divieto di edificare ad una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini dei corsi d'acqua - abbia carattere inderogabile, salvo che lo scopo dell'attività costruttiva lungo il corso d'acqua sia quello specifico di salvaguardarne e proteggerne il regime idraulico, in quanto la statuizione è posta a tutela degli interessi pubblici connessi al libero deflusso delle acque ed all'agevole svolgimento dei lavori di manutenzione necessari a tale scopo.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 05 febbraio 2008, n. 38

Il divieto di costruzione di manufatti a una certa distanza dagli argini dei corsi d'acqua, contenuto nell'art. 96 lett. f) t.u. 25 luglio 1904 n. 523, ha carattere inderogabile.

Tribunale sup.re acque, 10 febbraio 1999, n. 31

Regime temporale

Il divieto di costruzione di manufatti ad una certa distanza dagli argini dei corsi d'acqua, contenuto nell'art. 96 lett. f) t.u. 25 luglio 1904 n. 523, riguarda, con riferimento agli interventi di consolidamento e di ristrutturazione, solo i manufatti costruiti dopo l'entrata in vigore del citato t.u., ed anche quelli costruiti prima se gli interventi comportino aumento della volumetria o della sagoma di ingombro.

Tribunale sup.re acque, 10 febbraio 1999, n. 31

TUTELA DEI TERZI

Distanze tra fabbricati

Calcolo

Le distanze tra fabbricati non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare e ciò in relazione allo scopo delle limitazioni previste dall'art. 873 c.c., che è quello di evitare pericolose intercapedini tra pareti che si fronteggiano; la disciplina delle distanze non trova applicazione quando i fabbricati sono disposti ad angolo e non hanno fra loro pareti contrastanti perché ciò che rileva è la distanza tra opposte pareti che va, quindi, misurata in senso lineare, cosicché non è sufficiente che ci sia un punto di incontro tra il confine della realtà finitima appartenente al terzo e l'opera da realizzare. Consiglio Stato, sez. IV, 05 ottobre 2005, n. 5348

Confine (distanza dal)

In tema di distanze tra costruzioni, il rinvio contenuto nell'art. 873 c.c. alle norme dei regolamenti edilizi comunali deve intendersi esteso all'intera disciplina predisposta da tali fonti e, conseguentemente, anche a quelle disposizioni che, nello stabilire una maggiore distanza tra edifici, prescrivano, contestualmente, particolari modalità circa la misurazione della distanza medesima, disponendo che, in ogni caso, debba sussistere un determinato distacco rispetto al confine stesso.

Tribunale Nocera Inferiore, 18 gennaio 2006

Copertura (modifiche)

Le modificazioni del tetto di un fabbricato che comportino aumento della superficie esterna ed aumento della volumetria dei piani sottostanti indipendentemente dalla loro utilizzabilità ai fini abitativi, integra una nuova costruzione soggetta come tale alle distanze legali.

Tribunale Savona, 23 ottobre 2005

Mansarde

In materia di distanze legali fra edifici, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando la modifica della volumetria del fabbricato con aumento della sagoma di ingombro, costituisce nuova costruzione, soggetta alla disciplina sulle distanze legali in vigore al momento della sua effettuazione. Ne consegue che, qualora tale normativa sia diversa da quella prevista per la costruzione originaria, il preveniente non potrà sopraelevare in allineamento con l'originaria costruzione, non trovando applicazione il criterio della prevenzione, che - nel caso di costruzione sul confine - impone a colui che edifica per primo di costruire in corrispondenza della stessa linea di confine su cui ha innalzato il piano inferiore oppure a distanza non inferiore a quella legale, in modo da non costringere il prevenuto ad elevare a sua volta un immobile a linea spezzata. (Nella specie, è stata ritenuta illegittima la costruzione di una mansarda realizzata in sopraelevazione dell'edificio preesistente a distanza inferiore rispetto a quella prescritta dallo strumento urbanistico in vigore).

Cassazione civile, sez. II, 12 gennaio 2005, n. 400

Muri di cinta

Il principio generale secondo il quale il normale muro di cinta, pur costituendo una costruzione in senso verticale, non è considerato tale ai fini delle distanze legali risolvendosi in una semplice tutela del fondo al quale serve, non vale in assoluto per i muri di cinta che, oltre ad essere destinati alla delimitazione e alla difesa del fondo, assolvono anche alla ulteriore funzione di contenere e sostenere un terrapieno di riporto artificialmente creato rispetto all'andamento del terreno ante operam.

Consiglio Stato , sez. IV, 08 ottobre 2007, n. 5213

È legittima la concessione edilizia per la realizzazione di un intervento di nuova costruzione ex art. 3, 1 comma, lett. e) del d.P.R. n. 380/2001, consistente nella "costruzione di un capannone prefabbricato in cls armato da adibire ad attività produttiva" a distanza inferiore a dieci metri dal confine ove sul confine steso insista un muro di cinta; infatti la nozione ex art 878 c.c. di muro di cinta esonera dal computo delle distanze legali tra le costruzioni i muri che abbiano la funzione di demarcare e recingere fondi limitrofi

T.A.R. Calabria Catanzaro, sez. II, 03 aprile 2006, n. 348

L'esenzione dal rispetto delle distanze legali, ex art. 878 c.c., concerne soltanto i muri di cinta, e comporta che le costruzioni al di là del muro vadano poste a distanza legale rispetto alla fabbrica del vicino situata al di qua di esso, come se il muro non esistesse. Pertanto non è consentito costruire in aderenza al muro di confine, ove la fabbrica del vicino ricada a meno di m. 3 da esso.

Corte appello Messina, 30 dicembre 2004

In tema di muri di cinta tra fondi a dislivello, qualora l'andamento altimetrico del piano di campagna - originariamente livellato sul confine tra due fondi - sia stato artificialmente modificato, deve ritenersi che il muro di cinta abbia la funzione di contenere un terrapieno creato "ex novo" dall'opera dell'uomo, e vada, per l'effetto, equiparato a un muro di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni.

Cassazione civile, sez. II, 24 giugno 2003, n. 9998

Per il combinato disposto dagli art. 873 e 878 c.c. i muri che non abbiano le caratteristiche e gli scopi dei muri di cinta, ed i muri a questo parificati, costituiscono muri di fabbrica agli effetti delle distanze legali.

Cassazione civile , sez. II, 11 marzo 1992, n. 2940

Ricostruzioni

La ricostruzione di un manufatto edilizio che sostituisca, anche integralmente, una precedente cubatura, non integra una nuova costruzione, ai fini dell'applicabilità delle sopravvenute disposizioni più restrittive in tema di distanze, salvo che non sussistano disposizioni regolamentari che disciplinino diversamente il caso della demolizione con contestuale ricostruzione; ove peraltro la nuova costruzione superi in altezza quella preesistente, si è in presenza di una sopraelevazione, come tale vincolata al rispetto delle disposizioni in tema di distanze fra costruzioni vigenti al momento della sua realizzazione.

Cassazione civile, sez. II, 02 febbraio 2004, n. 1817

Ristrutturazioni

Nell'ambito delle opere edilizie, la semplice "ristrutturazione" si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano (e, all'esito degli stessi, rimangano inalterate) le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, mentre è ravvisabile la "ricostruzione" allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria, né delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro. In presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di "nuova costruzione", da considerare tale, ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui come previste dagli strumenti urbanistici locali, nel suo complesso, ove lo strumento urbanistico rechi una norma espressa con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni siano estese anche alle ricostruzioni, ovvero, ove una siffatta norma non esista, solo nelle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario.
Cassazione civile, sez. II, 27 aprile 2006, n. 9637

Nell'ambito delle opere edilizie, va tenuta distinta la semplice ristrutturazione, che si verifica ove gli interventi abbiano interessato un edificio del quale sussistano, ed, all'esito degli stessi, rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, sicché le modificazioni siano solo interne, dalla ricostruzione, ravvisabile allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, ed, in particolare, senza aumenti né della volumetria, né delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro. In presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di nuova costruzione, da considerare tale, ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui come previste dagli strumenti urbanistici locali, nel suo complesso, ove lo strumento urbanistico rechi una norma espressa con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni siano estese anche alle ricostruzioni, ovvero, ove una siffatta norma non esista, solo nelle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario.
Cassazione civile, sez. II, 26 ottobre 2000, n. 14128

Sopraelevazioni

Il manufatto da realizzarsi in sopraelevazione (nella specie, un piano abitabile) costituisce una nuova costruzione, dacché comporta modifiche planovolumetriche e comunque significative innovazioni in ordine al volume, all'altezza e alla forma del fabbricato, tali da far meritare all'aggiuntivo piano che si va a realizzare la natura e consistenza di una nuova costruzione, che, come tale, ricade nella previsione del d.m. n. 1444 del 1968 prescrittiva dell'osservanza del limite di distanza di dieci metri.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 19 dicembre 2008, n. 4160

Qualora, in relazione alle caratteristiche costruttive e alle complessive dimensioni interne ed esterne, la modificazione del tetto abbia funzione esclusiva di copertura non comportando un aumento di volumetria dei piani sottostanti suscettibile di autonoma utilizzazione, l'opera non integra una sopraelevazione del fabbricato e non può essere considerata costruzione nuova

soggetta all'osservanza delle vigenti norme sulle distanze legali. Pertanto, il giudice di merito deve accertare se le modalità della realizzazione del manufatto siano imposte da esigenze tecnico-costruttive correlate alla funzione di copertura del fabbricato verificando, al fine di stabilire l'effettiva e autonoma utilizzabilità del manufatto, l'altezza del piano sottostante misurata con riferimento all'intera estensione della superficie coperta.

Cassazione civile, sez. II, 05 giugno 2008, n. 14932

Le sopraelevazioni, ai fini del rispetto delle distanze, rientrano nella nozione di nuova costruzione, la quale comprende qualsiasi modifica della volumetria di un fabbricato preesistente che comporti l'aumento della sagoma d'ingombro in guisa da incidere direttamente sulla situazione di distanza tra edifici ed indipendentemente dalla sua utilizzabilità ai fini abitativi.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 30 agosto 2007, n. 834

Le sopraelevazioni, ai fini del rispetto delle distanze, rientrano nella nozione di nuova costruzione, la quale comprende qualsiasi modifica della volumetria di un fabbricato preesistente che comporti l'aumento della sagoma d'ingombro in guisa da incidere direttamente sulla situazione di distanza tra edifici ed indipendentemente dalla sua utilizzabilità ai fini abitativi.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 30 agosto 2007, n. 832

La sopraelevazione di un fabbricato è una nuova costruzione e, pertanto, soggetta al regime delle distanze legali tra costruzioni stabilito dalla normativa vigente al momento della realizzazione; le due porzioni di fabbricato, infatti, in quanto eseguite in momenti diversi, restano regolate dalla disciplina in vigore al tempo della rispettiva costruzione.

T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 15 marzo 2007, n. 455

In materia edilizia, la disciplina delle distanze tra costruzioni su fondi finitimi è applicabile anche alle sopraelevazioni di edifici preesistenti, le quali rappresentano a tutti gli effetti delle nuove costruzioni, considerato che ogni intervento destinato a creare nuovi volumi deve essere ricondotto al concetto di "nuovo edificio".

T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 14 marzo 2005, n. 359

Sopraelevazioni (e principio della prevenzione)

Le sopraelevazioni, in quanto pacificamente includibili nella categoria delle "nuove opere", risultano sottoposte al regime delle distanze previsto per queste ultime, pur se con opportune armonizzazioni con il principio della prevenzione, per cui, in linea generale, sia il preveniente che il prevenuto possono costruire sul filo della precedente costruzione e, solo se non ritengano di rispettare tale linea costruttiva, devono osservare dall'altro fabbricato, indipendentemente dal superamento o meno del livello di quest'ultimo, il distacco minimo previsto dal codice civile o dal regolamento locale.

T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 29 novembre 2005, n. 2479

Le disposizioni dei piani regolatori che stabiliscono una determinata distanza delle costruzioni tra loro o dai confini dei fondi appartengono alla categoria delle norme integrative del codice civile che, se violate, conferiscono al vicino la facoltà di ottenere la riduzione in pristino. Ne

consegue che la regola che vincola il proprietario che ha costruito per primo sul confine, secondo il principio della prevenzione, alla scelta compiuta, imponendogli, nel caso di sopraelevazione, di rispettare il filo della precedente fabbrica, non è applicabile nel caso in cui lo strumento urbanistico locale, successivamente intervenuto, abbia sancito l'obbligo inderogabile di osservare una determinata distanza dal confine ovvero tra le costruzioni perché tale nuova disciplina, integrativa di quella codicistica, vincola anche il preveniente, che è così tenuto, se vuole sopraelevare, alla osservanza della diversa distanza stabilita senza alcuna facoltà di allineamento (in verticale) alla originaria preesistente costruzione, a meno che la normativa regolamentare non preveda una espressa eccezione in proposito.

Cassazione civile, sez. II, 27 maggio 2003, n. 8420

Sopraelevazioni (nozione)

La sopraelevazione (per tale intendendosi qualsiasi costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato), poiché comporta sempre un aumento della volumetria preesistente, deve rispettare le distanze legali tra costruzioni stabilite dalla normativa vigente al momento della realizzazione della stessa, ancorché tale nuovo corpo di fabbrica sia "rientrato" rispetto ad un muro di appoggio la cui distanza sia da considerare legale avuto riguardo alla normativa - più favorevole - dell'epoca della sua costruzione.

Cassazione civile, sez. II, 07 dicembre 2004, n. 22895

Sottotetti (recupero)

I sottotetti, quando sono di altezza tale da potere essere suscettibili di abitazione o di assolvere a funzioni complementari, quale quella ad esempio di deposito di materiali, devono essere computati ad ogni effetto sia ai fini della cubatura autorizzabile sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza, non potendo essere annoverati tra i volumi tecnici.

T.A.R. Puglia Lecce, sez. III, 15 gennaio 2005, n. 143

Sporti

Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dagli art. 873 ss. c.c. e delle norme dei regolamenti locali integrativi della disciplina codicistica, deve ritenersi "costruzione" qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai caratteri del suo sviluppo aereo dall'uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione, dalla sua destinazione. In particolare, quando si realizzi un edificio dotato di sporti od aggetti, ovvero un'opera ad esso accessiva consistente in sporti od aggetti, questi, ove non presentino funzione complementare meramente decorativa ma dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati nell'immobile, del quale vengono a costituire un accessorio o una pertinenza di guisa da ampliarne la superficie o la funzionalità, assumono il carattere di costruzione e se ne deve tener conto ai fini dell'accertamento del rispetto della normativa sulle distanze; a maggior ragione qualora le distanze tra costruzioni siano stabilite in un regolamento edilizio comunale che non preveda espressamente un diverso regime giuridico per le costruzioni accessorie.

Cassazione civile, sez. II, 15 febbraio 2001, n. 2228

Distanze ex d.m. 1444/1968

Applicazione

La distanza minima di dieci metri tra le costruzioni stabilita dall'art. 9, n. 2, d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, traente la sua efficacia precettiva inderogabile dall'art. 41 quinquies l. 17 agosto 1942 n. 1150 (come modificato dall'art. 17 l. 6 agosto 1967 n. 765) - ratione temporis applicabile - deve osservarsi in modo assoluto, essendo ratio della norma non la tutela della riservatezza, bensì quella della salubrità e sicurezza. Tale norma va pertanto applicata indipendentemente dall'altezza degli edifici antistanti e dall'andamento parallelo delle pareti di questi, purché sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento. Cassazione civile, sez. II, 03 marzo 2008, n. 5741

Balconi

Poiché il balcone, estendendo in superficie e volume l'edificio, costituisce corpo di fabbrica e poiché l'art. 9 d.m. n. 1444 del 1968 stabilisce la distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, un regolamento edilizio che stabilisca un criterio di misurazione della distanza tra edifici che non tenga conto dell'estensione del balcone è "contra legem" in quanto, sottraendo dal calcolo della distanza la estensione del balcone, viene a determinare una distanza tra fabbricati inferiore a metri 10, violando il distacco voluto dalla legge ponte. Cassazione civile, sez. II, 27 luglio 2006, n. 17089

Confine (distanza dal)

La disciplina dell'art. 41 quinquies l. 17 agosto 1942 n. 1150, come integrato dall'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, riguarda espressamente la distanza fra fabbricati e non la distanza di questi dal confine ed in tal senso costituisce un vincolo per i comuni in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici, vincolo a carattere pubblicistico ed inderogabile in quanto diretto, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali in materia urbanistica (igiene, decoro e sicurezza degli abitati).

T.A.R. Emilia Romagna Bologna, sez. II, 30 marzo 2006, n. 348

L'art. 9 n. 2 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 non impone di rispettare in ogni caso una distanza minima dal confine e, in applicazione del principio di prevenzione, va interpretato nel senso che tra una parete finestrata e l'edificio antistante va rispettata la distanza di mt. 10, con obbligo del prevenuto di arretrare la propria costruzione fino ad una distanza di mt. 5 dal confine, se il preveniente, nel realizzare tale parete finestrata, ha rispettato una distanza di almeno mt. 5 dal confine. Ove il preveniente abbia realizzato una parete finestrata ad una distanza dal confine inferiore a mt. 5, il vicino non sarà tenuto ad arretrare la propria costruzione fino a rispettare la distanza di mt. 10 da tale parete, ma potrà imporre al preveniente di chiudere le aperture e costruire (con parete non finestrata) rispettando la metà della distanza legale dal confine ed eventualmente procedere all'interpello di cui all'art. 875 comma 2 c.c., ove ne ricorrano le condizioni.

Cassazione civile, sez. II, 07 marzo 2002, n. 3340

L'art. 41 quinquies della legge urbanistica, integrato dal d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, art. 9, nella parte in cui stabilisce che la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore a quella di ciascun fronte dell'edificio da costruire, fa riferimento alla distanza fra fabbricati e non alla distanza di questi dal confine.

Cassazione civile, sez. II, 16 febbraio 1996, n. 1201

Criteri di calcolo

La distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, prevista dall'art. 9, d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela.

Consiglio Stato, sez. IV, 05 dicembre 2005, n. 6909

La distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, prevista dall'art. 9 d.m. n. 1444 del 1968, deve essere sempre rispettata, indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra. Ed è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente per l'applicazione di tale distanza che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, prescindendo altresì dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela e ancorché solo una parete di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta.

Corte appello Firenze, sez. I, 01 ottobre 2005, n. 1386

Criteri di calcolo (altezza)

Poiché l'altezza costituisce l'indice di riferimento in base al quale va calcolata la distanza minima inderogabile fra edifici prescritta dall'art. 9 d.m. n. 1444 del 1968, la misurazione deve essere compiuta tenendo conto dell'indice massimo in altezza e larghezza degli edifici, attesa la ratio dell'art. 41 quinquies comma 1 lett. c) l. n. 1150 del 1942 che vieta intercapedini di larghezza inferiore all'altezza del più alto degli edifici fronteggiatisi. (Nella specie è stato ritenuto corretto il criterio di misurazione adottato dalla decisione impugnata che aveva calcolato l'altezza dell'edificio fino all'estradosso del parapetto del terrazzo, cioè alla parte più alta del fabbricato).

Cassazione civile, sez. II, 29 maggio 2006, n. 12741

Edifici esterni a piani attuativi

L'ultimo comma dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che consente una deroga alle distanze tra fabbricati, può trovare applicazione solo relativamente alle distanze tra edifici ricompresi nel piano di recupero e non relativamente ad edifici esterni.

T.A.R. Abruzzo Pescara, 27 ottobre 2002, n. 1023

Edifici a quote diverse

La disposizione di cui all'art. 9 comma 1 n. 2 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, essendo tassativa ed inderogabile, impone al proprietario dell'area confinante col muro finestrato altrui di costruire il proprio edificio ad almeno dieci metri da quello, senza alcuna deroga neppure per il caso in cui la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella

dalle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907 comma 3, c.c.

Consiglio Stato , sez. IV, 12 giugno 2007, n. 3094

Edifici posti in zone omogenee diverse

Le distanze tra edifici previste dal'art. 9 del d.m. 1444/1968 non si applicano tra edifici posti in zone omogenee diverse, (quello della ricorrente in zona urbanistica "A" e quello a confine di proprietà del resistente in zona urbanistica "B1"), in quanto detta distanza, applicandosi solo ed esclusivamente alle zone B, si arresta al confine tra zona e zona, altrimenti dovrebbe affermarsi, in modo illogico e contrario alla disposizione del D.M. citato, l'ultrattività delle maggiori distanze di 10 mt, anche nella zona A.

Tribunale di Como, sezione distaccata di Menaggio, dr. Mancini, 10 ottobre 2008

Edifici ristrutturati (ricostruzione)

Rientrano nella nozione di nuova costruzione, di cui all'art. 41 sexies l. 17 agosto 1942 n. 1150, anche ai fini dell'applicabilità dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 per il computo delle distanze legali dagli altri edifici, non solo l'edificazione di un manufatto su un'area libera, ma anche gli interventi di ristrutturazione che, in ragione dell'entità delle modifiche apportate al volume ed alla collocazione del fabbricato, rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente (nella fattispecie si è ritenuta legittima l'applicazione delle distanze dettata dalla suddetta disposizione ministeriale per i nuovi edifici, perché il confinante fabbricato era stato oggetto oltre che di concessione di ristrutturazione, anche di ampliamento, e ricostruito in posizione diversa da quella preesistente).

Cassazione civile , sez. II, 03 marzo 2008, n. 5741

L'art. 9 d.m. n. 1444 del 1968 è riferito alle nuove costruzioni e risulta applicabile in caso di ricostruzione di fabbricati solo alla parte eccedente i limiti dell'immobile preesistente.

T.A.R. Abruzzo Pescara, sez. I, 24 novembre 2007, n. 903

La conservazione della distanza preesistente, inferiore alla distanza minima tra fabbricati prescritta dal d.m. n. 1444 del 1968, può ritenersi ammissibile nei soli casi di demolizione e ricostruzione fedele (quantomeno nelle medesime dimensioni esterne), configurandosi in tal caso non una nuova costruzione, ma un recupero edilizio realizzato con una serie di interventi assimilabili alla manutenzione straordinaria; nessuna deroga è ammissibile, viceversa, nel caso in cui, previa demolizione di un edificio preesistente, venga ricostruito al suo posto un fabbricato completamente diverso.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 01 ottobre 2007, n. 5831

La deroga alla osservanza delle distanze tra fabbricati di cui al d.m. n. 1444 del 1968 può essere ritenuta ammissibile unicamente nei casi di demolizione e ricostruzione in forma fedele (quantomeno nelle medesime dimensioni esterne), non potendosi ritenere sussistente in tal caso una nuova costruzione, ma solo il suo recupero, con una serie di interventi assimilabili alla manutenzione straordinaria; tale deroga non è ammissibile, viceversa, nel caso in cui, tramite la demolizione di un edificio preesistente (nella specie, una villetta) sia stato

ricostruito al suo posto un fabbricato completamente diverso (nella specie si era realizzato un edificio di sei piani).

Consiglio Stato , sez. IV, 12 luglio 2002, n. 3929

Edifici separati da strade

L'art. 9 comma 1 n. 2 del d.m. 1444/1968 è applicabile anche quando tra le pareti finestrate (o tra una parete finestrata e una non finestrata) si interponga una via pubblica. La fattispecie è regolata dal comma 2 del medesimo art. 9, che prescrive in questo caso distacchi maggiorati in relazione alla larghezza della strada. L'esclusione della viabilità a fondo cieco prevista nella stessa norma va riferita alle maggiorazioni e non alla distanza minima di 10 metri, che rimane inderogabile a salvaguardia delle esigenze igienico-sanitarie. In presenza di pareti finestrate poste a confine con la via pubblica non è quindi mai ammissibile la deroga prevista dall'art. 879 comma 2 c.c. per le distanze tra edifici e dall'art. 905 comma 3 c.c. per le vedute. T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 03 luglio 2008, n. 788

Le strade private solo se gravate da servitù di uso pubblico non assimilate alle strade pubbliche per la disciplina delle distanze, come si evince dall'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che pur riferendosi alle distanze tra fabbricati tra cui sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli - escludendone espressamente le strade a fondo cieco - detta un criterio applicabile anche alle distanze dei fabbricati dal ciglio stradale.

T.A.R. Veneto, 24 ottobre 1980, n. 797

Equo contemperamento degli interessi

L'art. 9, d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, laddove prescrive la distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, va rispettata in tutti i casi, trattandosi di norma volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario, e pertanto non è eludibile in funzione della natura giuridica dell'intercapedine; pertanto, le distanze tra costruzioni sono predeterminate con carattere cogente in via generale ed astratta, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, di modo che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia di equo contemperamento degli opposti interessi.

Consiglio Stato , sez. IV, 05 dicembre 2005, n. 6909

Doppia tutela

Il soggetto che assume di essere stato danneggiato dalla violazione delle norme in materia è titolare, da un lato, del diritto soggettivo al risarcimento del danno o alla riduzione in pristino nei confronti dell'autore dell'attività edilizia illecita e, dall'altra, dell'interesse legittimo alla rimozione del provvedimento invalido dell'amministrazione, quando tale attività sia stata autorizzata. Sussistono quindi nel nostro ordinamento ipotesi di doppia tutela in relazione a possibili violazioni della disciplina vigente in materia di distacco delle costruzioni dai confini del fondo ovvero da altre costruzioni, a seconda che si agisca nei riguardi del confinante ovvero nei confronti dell'Amministrazione Comunale che ha rilasciato il titolo edilizio, ben potendo le azioni stesse coesistere e ben potendo il titolare dell'interesse qualificato alla legittimità dell'azione amministrativa ottenere, comunque, in sede di giurisdizione amministrativa l'annullamento ope iudicis del titolo edilizio reputato illegittimo anche a

prescindere dalla sua eventuale disapplicazione da parte del giudice ordinario
concomitantemente adito, a' sensi degli artt. 4 e 5 della L. 25 marzo 1965 n. 2248, all. E.
TAR Lombardia, Brescia, Sez. I, 16 ottobre 2009, n.1742

Fienili

In tema di distanze tra fabbricati l'art. 9 comma 1 n. 2 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che prescrive una distanza minima assoluta di metri dieci tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non si applica se l'edificio frontistante sia costituito da un fienile - tettoia retto da pilastri ma non fornito di pareti (nè finestre), atteso che la norma è limitata nella sua applicazione alle sole "pareti finestrate", ossia a quei fabbricati che, in quanto muniti di specifiche perimetrazioni, risultino essere costruzioni qualificate, vale a dire edifici veri e propri.

Cassazione penale, sez. fer., 30 luglio 2004, n. 35578

Finalità

La prescrizione di cui all'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 relativa alla distanza minima di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è volta non alla tutela del diritto alla riservatezza, bensì alla salvaguardia di imprescindibili esigenze igienico-sanitarie, ed è, dunque, tassativa ed inderogabile.

Consiglio Stato , sez. IV, 12 giugno 2007, n. 3094

Le deroghe alle distanze minime tra fabbricati sono ammesse qualora gli strumenti urbanistici locali siano funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio, secondo i principi enunciati negli art. 873 c.c., 9, ultimo comma, d m. n. 1444 del 1968, e 47 quinquies, l. n. 1150 del 1942.

Consiglio Stato, sez. IV, 12 marzo 2007, n. 1206

La norma di un p.r.g. che, in attuazione dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, prescrive la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate di fabbricati fronteggianti, deve esser osservata anche se soltanto su uno di essi sono aperte le finestre, mentre quello di fronte ha una parete cieca, perché detta norma è volta a stabilire, nell'interesse pubblico, un'ideale intercapedine tra edifici, e non a salvaguardare l'interesse privato del frontista alla riservatezza.

Cassazione civile , sez. II, 09 marzo 1999, n. 1984

Giurisdizione

Spetta al giudice amministrativo, in quanto attinente alla tutela di un interesse legittimo, la cognizione della controversia promossa dal privato nei confronti della p.a. al fine di ottenere l'annullamento della concessione edilizia, conseguita dal vicino in base a norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale assunte come contrastanti con le prescrizioni dettate, in materia di distanze tra fabbricati, dall'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, emanato in esecuzione della legge n. 765 del 1967. Nè la pronuncia del giudice amministrativo, che annulli il provvedimento impugnato, è viziata da difetto di giurisdizione, sotto il profilo dello sconfinamento nella sfera di discrezionalità della p.a., considerato che, nell'ambito delle attribuzioni giurisdizionali di legittimità del giudice amministrativo, rientra il potere di

sindacare la rispondenza del provvedimento impugnato alla normativa riguardante la materia, previa interpretazione delle leggi e degli atti amministrativi ad essa inerenti.
Cassazione civile , sez. un., 10 giugno 2004, n. 11023

Inderogabilità

L'art. 9 comma 1 n. 2 del d.m. 1444/1968, che impone per gli edifici realizzati al di fuori della zona A una distanza minima di 10 metri dalle pareti finestrate, per la sua genesi (è stata adottata ex art. 41-quinquies comma 8, l. 17 agosto 1942 n. 1150, come introdotto dall'art. 17, l. 6 agosto 1967 n. 765) e per la sua funzione igienico-sanitaria (evitare intercapedini malsane) costituisce un principio inderogabile della materia. In particolare si tratta di una norma che prevale sia sulla potestà legislativa regionale, in quanto integra la disciplina privatistica delle distanze sia sulla potestà regolamentare e pianificatoria dei comuni, in quanto deriva da una fonte normativa statale sovraordinata, sia infine sull'autonomia negoziale dei privati, in quanto tutela interessi pubblici che per la loro natura igienico-sanitaria non sono nella disponibilità delle parti.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 03 luglio 2008, n. 788

L'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che detta disposizioni in tema di distanze tra costruzioni, individua in 10 mt. la distanza minima tra edifici, che può dunque essere derogata nel caso in cui si reputino necessarie distanze maggiori.

Consiglio Stato , sez. IV, 11 aprile 2007, n. 1672

Luci

Posto che nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 - che prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere".

Cassazione civile , sez. II, 04 febbraio 1999, n. 982

Posto che nella disciplina legale dei rapporti di vicinato l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo relativamente alle vedute e non anche dalle luci, la dizione "pareti finestrate" contenuta nell'art. 43 delle norme tecniche di attuazione del comune di S. Vito Chietino - che, ispirandosi all'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, prescrive nelle sopraelevazioni il rispetto della distanza di m. 10 dalle pareti finestrate di edifici prospicienti - si riferisce esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come "vedute" e non ricomprende anche quelle su cui si aprono finestre cosiddette "lucifere".

Cassazione civile , sez. II, 22 febbraio 1996, n. 1362

Manufatti agricoli

L'apertura di finestre su un edificio, ancorché per usi agricoli, comporta l'esistenza di una parete finestrata con conseguente applicabilità, ove ne ricorrano i presupposti, della disciplina recata dall'art. 9 n. 2 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 in tema di distanze tra edifici.

Consiglio Stato , sez. V, 08 febbraio 1991, n. 114

Natura

L'art. 9 comma 1 n. 2 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 che, in applicazione dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica, come modificato dalla legge Ponte, detta i limiti di densità, altezza e distanza fra i fabbricati, è norma cogente integrativa dall'art. 872 c.c., e come tale prevalente sugli strumenti urbanistici e, imponendo una distanza determinata degli edifici con i muri perimetrali dai confini, rende inapplicabile sia il principio della prevenzione, di cui all'art. 875 c.c., sia la deroga prevista dall'art. 907 comma 3 c.c. per il caso di costruzione mantenuta a quota inferiore dalle finestre antistanti.

Cassazione civile, sez. II, 10 gennaio 2006, n. 145

Portici aperti

La norma dell'art. 9 comma 1 n. 2 del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, secondo la quale per gli edifici di nuova costruzione deve osservarsi la distanza minima di 10 m. dalle pareti finestrate degli edifici antistanti, non si applica per analogia quando di fronte all'edificio in costruzione si trova un portico aperto.

Cons.giust.amm. Sicilia, sez. giurisd., 13 ottobre 1999, n. 450

L'art. 22 comma 3 del regolamento edilizio del comune di Riposto, il quale ha recepito la disposizione dell'art. 9 comma 1 n. 2) del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 (emanato in base alla previsione dell'art. 17 l. 6 agosto 1967 n. 765) stabilendo una distanza minima di 10 metri da osservarsi per gli edifici di nuova costruzione dalle pareti finestrate degli edifici antistanti, non è applicabile per analogia alla diversa situazione di un portico aperto fronteggiante l'edificio in costruzione.

Cassazione civile, sez. II, 17 dicembre 1993, n. 12506

Sopraelevazioni

Il manufatto da realizzarsi in sopraelevazione (nella specie, un piano abitabile) costituisce una nuova costruzione, dacché comporta modifiche planovolumetriche e comunque significative innovazioni in ordine al volume, all'altezza e alla forma del fabbricato, tali da far meritare all'aggiuntivo piano che si va a realizzare la natura e consistenza di una nuova costruzione, che, come tale, ricade nella previsione del d.m. n. 1444 del 1968 prescrittiva dell'osservanza del limite di distanza di dieci metri.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 19 dicembre 2008, n. 4160

In tema di distanze legali tra costruzioni, la cui disciplina è applicabile anche alle sopraelevazioni, l'adozione, da parte dei Comuni, di strumenti urbanistici contenenti disposizioni illegittime perché contrastanti con la norma di superiore livello dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 - che fissa in dieci metri la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - comporta, per il giudice di merito, l'obbligo di applicare, in sostituzione delle disposizioni illegittime, quelle dello stesso strumento urbanistico, nella formulazione derivante dall'inserzione in esso della regola sulla distanza fissata nel decreto ministeriale.

Cassazione civile, sez. II, 27 marzo 2001, n. 4413

La disciplina normativa contenuta nell'art. 9 comma 2 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 (secondo la quale per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dalla zona A è prescritta una distanza

minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) mira ad evitare essenzialmente la creazione di intercapedini in grado di impedire la libera circolazione dell'aria, come tali produttive di insalubrità oltreché riduttive di luminosità e dunque non autorizzabili per motivi igienico - sanitari; pertanto, tale disciplina è applicabile anche in caso di sopraelevazione.

Consiglio Stato, sez. V, 19 ottobre 1999, n. 1565

Sostituzione automatica di norme locali contrarie

Le norme contenute nell'art. 9 d.m. n. 1444 del 1968 in materia di distanze tra costruzioni, emanate in forza dell'art. 17 l. n. 765 del 1967, traggono da questo la forza di integrare con efficacia precettiva il regime delle distanze, sicché l'inderogabile distanza di metri dieci tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti vincola anche i comuni in sede di formazione e revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite è illegittima e va annullata ove oggetto di impugnazione e può essere disapplicata anche in mancanza di specifica impugnativa.

T.A.R. Puglia Bari, sez. III, 21 maggio 2008, n. 1209

In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, comma 2, d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, ha efficacia di legge dello Stato, essendo stato emanato su delega dell'art. 41 quinquies l. 17 agosto 1942 n. 1150 (c.d. legge urbanistica), aggiunto dall'art. 17 l. 6 agosto 1967 n. 765; ne consegue che, poiché il citato art. 9 dispone l'inderogabilità dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, i Comuni sono obbligati - in caso di redazione o revisione dei propri strumenti urbanistici - a non discostarsi dalle regole fissate da tale norma, le quali comunque prevalgono ove i regolamenti locali siano con esse in contrasto.

Cassazione civile, sez. II, 11 febbraio 2008, n. 3199

Sottotetti

Le norme sulle distanze (art. 9, d.m. n. 1444 del 1968) hanno natura imperativa e gli strumenti urbanistici non possono derogarvi; dunque, la norma regionale sul recupero dei sottotetti non deroga al regime degli standard stabilito per ragioni di ordine pubblico.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 07 marzo 2008, n. 379

Specialità

L'art. 9 comma 1 n. 2 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 che, in applicazione dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica, come modificato dalla legge Ponte, detta i limiti di densità, altezza e distanza fra i fabbricati, è norma cogente integrativa dall'art. 872 c.c., e come tale prevalente sugli strumenti urbanistici e, imponendo una distanza determinata degli edifici con i muri perimetrali dai confini, rende inapplicabile sia il principio della prevenzione, di cui all'art. 875 c.c., sia la deroga prevista dall'art. 907 comma 3 c.c. per il caso di costruzione mantenuta a quota inferiore dalle finestre antistanti.

Cassazione civile, sez. II, 10 gennaio 2006, n. 145

Strade (distanze dalle)

Le strade private solo se gravate da servitù di uso pubblico non assimilate alle strade pubbliche per la disciplina delle distanze, come si evince dall'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che pur riferendosi alle distanze tra fabbricati tra cui sono interposte strade destinate al

traffico dei veicoli - escludendone espressamente le strade a fondo cieco - detta un criterio applicabile anche alle distanze dei fabbricati dal ciglio stradale.

T.A.R. Veneto, 24 ottobre 1980, n. 797

Strumenti urbanistici (integrazioni delle disposizioni contrastanti con il d.m. 1444/1968)

In tema di distanze legali tra costruzioni, la cui disciplina è applicabile anche alle sopraelevazioni, l'adozione, da parte dei Comuni, di strumenti urbanistici contenenti disposizioni illegittime perché contrastanti con la norma di superiore livello dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 - che fissa in dieci metri la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - comporta, per il giudice di merito, l'obbligo di applicare, in sostituzione delle disposizioni illegittime, quelle dello stesso strumento urbanistico, nella formulazione derivante dall'inserzione in esso della regola sulla distanza fissata nel decreto ministeriale.

Cassazione civile, sez. II, 27 marzo 2001, n. 4413

Vigenza

Poiché l'art. 136 t.u. 6 giugno 2001 n. 380, nell'abrogare (con effetto ex nunc) l'art. 17, comma 1 lett. c, della legge n. 765 del 1967, ha lasciato in vigore i commi 6, 8, 9, dell'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942, gli strumenti urbanistici locali devono osservare la prescrizione di cui all'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, che prevede la distanza minima inderogabile di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Cassazione civile, sez. II, 29 maggio 2006, n. 12741

Terrazze

Ai sensi dell'art. 9, d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, le terrazze, ove prive di qualsiasi manufatto, non possono avere rilievo ai fini delle distanze fra i fabbricati, che vanno calcolate in base ai distacchi intercorrenti tra le pareti finestrate degli edifici.

T.A.R. Friuli Venezia Giulia Trieste, sez. I, 04 agosto 2008, n. 422

Luci e vedute

Effettività

L'obbligo di rispettare le distanze per l'apertura di vedute sul fondo vicino non viene meno se la presenza di muri divisorii o altre barriere impediscono in concreto l'affaccio sul medesimo.

Cassazione civile, sez. II, 30 marzo 2001, n. 4712

Giurisdizione

In materia di apertura di luci o vedute, le norme sulle distanze legali attribuiscono al privato una posizione di diritto soggettivo, sul quale, in mancanza di una espressa previsione di legge, non possono incidere atti della p.a. come le concessioni edilizie; ne deriva che la controversia nascente dal mancato rispetto di tali norme rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, senza che in contrario assuma rilievo l'idoneità delle stesse norme a costituire per la p.a. direttive nella formazione dei piani di zona, cui devono conformarsi le suddette concessioni edilizie.

Cassazione civile, sez. un., 22 settembre 1997, n. 9342

Irrelevanza del titolo edilizio

Ai fini del rispetto delle distanze delle costruzioni dalle vedute ai sensi dell'art. 907 c.c. non vale obiettare che la sopraelevazione sarebbe stata regolarmente assentita sul piano amministrativo, posto che trattasi di circostanza del tutto ininfluyente ai fini del decidere: è noto infatti che la concessione edilizia, ove rilasciata, fa comunque salvi i diritti dei terzi, che dunque possono esperire le più opportune azioni di tutela in sede civile.

Tribunale Bari, 09 novembre 2004

Rilascio di titolo illegittimo (risarcimento)

In presenza di tutti i requisiti richiesti dalla legge, è configurabile la responsabilità della p.a. per il rilascio a terzi di una concessione edilizia illegittima, con conseguente obbligo di risarcimento del danno (per riduzione di soleggiamento, aggravio di vedute ed esposizione, ecc.), che, in mancanza di altri elementi, può essere liquidato in via equitativa, ai sensi dell'art. 1226 c.c.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 18 marzo 2003, n. 2637