

Bimestrale di informazione per gli iscritti al **CENSU**

a cura del

**Bollettino**  
di Legislazione Tecnica 

## **ALL'INTERNO**

- 
- 3 SELEZIONE NORMATIVA NAZIONALE**
- 
- 5 SELEZIONE NORMATIVA REGIONALE**
- 
- 22 SELEZIONE GIURISPRUDENZA**
- 
- 34 FABBRICATI COLLABENTI (RUDERI)**
- 
- 38 DISTANZE TRA FABBRICATI ANTISTANTI**
- 
- 41 ABUSO EDILIZIO E TITOLO ABILITATIVO PROVVISORIO**
- 
- 43 RASSEGNA STAMPA**
-

**CENSU**

**Centro nazionale di studi urbanistici**

Via XX Settembre 5, 00187 Roma, Italy

FF: 97050760582

Tel. +39.06.6976701

Fax. +39.06.69767048 – +39.06.69767049

e-mail (segreteria censu): [segreteriacensu@gmail.com](mailto:segreteriacensu@gmail.com)

e-mail (gestione sito): [info@censu.it](mailto:info@censu.it)

**CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI**

Via XX Settembre, 5, 00187 - Roma, Italy

C.F.: 80057570584

Tel. +39.06.6976701 - Fax. +39.06.69767048/49

[segreteria@cni-online.it](mailto:segreteria@cni-online.it)

[segreteria@ingpec.eu](mailto:segreteria@ingpec.eu)

*Questa pubblicazione è stata redatta da*

**LEGISLAZIONE TECNICA S.R.L.**

00144 Roma - Via dell'Architettura, 16

Tel. + 39 06 59.21.743 r.a.

Fax + 39 06 59.21.068

[www.legislazionetecnica.it](http://www.legislazionetecnica.it)

**CENSU**

**Centro nazionale di studi urbanistici**

Via XX Settembre 5, 00187 Roma, Italy

FF: 97050760582

Tel. +39.06.6976701

Fax. +39.06.69767048 – +39.06.69767049

e-mail (segreteria censu): *segreteriacensu@gmail.com*

e-mail (gestione sito): *info@censu.it*

**CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI**

Via XX Settembre, 5, 00187 - Roma, Italy

C.F.: 80057570584

Tel. +39.06.6976701 - Fax. +39.06.69767048/49

*segreteria@cni-online.it*

*segreteria@ingpec.eu*

*Questa pubblicazione è stata redatta da*

**LEGISLAZIONE TECNICA S.R.L.**

00144 Roma - Via dell'Architettura, 16

Tel. + 39 06 59.21.743 r.a.

Fax + 39 06 59.21.068

*www.legislazionetecnica.it*

## FAST FIND

Come trovare rapidamente approfondimenti sui contenuti di questa Newsletter

Il Lettore noterà che accanto ad ogni fonte normativa o articolo redazionale citato in questa Newsletter è riportato un codice.

### Legge urbanistica

L. R. Emilia Romagna 21/12/2017, n. 24 | **FAST FIND: NR38525**

Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

B.U. R. Emilia Romagna P. I 21/12/2017, n. 340

La legge entra in vigore dal 01/01/2018 e costituisce la nuova legge urbanistica regionale. Obiettivo della legge è il consumo di suolo a saldo zero.

Nel dettaglio la legge prevede forti incentivi alla rigenerazione e interventi di adeguamento sismico, efficientamento energetico e tutela del territorio agricolo.

**FAST FIND: AR582**

### LE CONVENZIONI URBANISTICHE, TIPOLOGIE E CONTENUTI

Premessa e tipologie di convenzioni urbanistiche; La "convenzione PEEP", caratteristiche generali, divieti e vincoli a carico del privato; La "convenzione Bucalossi"; Convenzione per la cessione in proprietà di aree in diritto di

Si tratta del codice "FAST FIND", una sorta di "targa" che identifica in modo univoco e invariabile tutte le fonti normative nonché le risorse redazionali censite nell'archivio online di Legislazione Tecnica.

Collegandosi al *Bollettino di Legislazione tecnica online* sul sito

**www.legislazionetecnica.it**

ed inserendo il codice FF della fonte normativa o della risorsa redazionale di interesse, si potrà accedere con un solo click al testo completo nonché ad eventuali aggiornamenti, approfondimenti, ecc.

The screenshot shows the website header with the title "Bollettino di Legislazione Tecnica" and "ON LINE". It includes the ISSN 1721-4890 and mentions it was founded in 1933 by Dino de Paolis. Below the header is a navigation bar with "BANCA DATI NORMATIVA", "REDAZIONE", and "BLT SU CARTA". A search bar contains the code "NR38525". Below the search bar are buttons for "VISUALIZZA", "MODIFICA", and "DEVEL". At the bottom of the screenshot, the text "FAST FIND - NR38525" is visible.

## NORMATIVA NAZIONALE

### **Adozione moduli unificati attività produttive ed edilizie**

Acc. Conf. Unificata 22/02/2018, n. 19/CU | FAST FIND: NN16494

*Accordo, ai sensi dell'articolo 9 comma 2 lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281 tra il Governo le Regioni e gli Enti locali concernente l'adozione dell'allegato tecnico alla modulistica per le attività commerciali e assimilate ed edilizie ad integrazione degli accordi del 4 maggio e del 6 luglio 2017 concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni comunicazioni e istanze (Repertorio Atti n. 19/CU)*

*Ad integrazione dell'Acc. Conf. Unificata 04/05/2017, n. 46/CU e dell'Acc. Conf. Unificata 06/07/2017, n. 76/CU, al fine di consentire l'interoperabilità e lo scambio dei dati tra le amministrazioni, sono approvati l'allegato tecnico e gli schemi dati XML (Allegato A) relativi ai seguenti moduli:*

*a) per le attività in materia edilizia: la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa al permesso di costruire, la comunicazione di inizio lavori (CIL) per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, la comunicazione di fine lavori, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per l'agibilità, il permesso di costruire;*

*b) per le attività commerciali ed assimilate: i panifici; le tintolavanderie; la somministrazione di alimenti e bevande al domicilio del consumatore; la somministrazione di alimenti e bevande in esercizi posti nelle aree di servizio e/o nelle stazioni; la somministrazione di alimenti e bevande nelle scuole, negli ospedali, nelle comunità religiose, in stabilimenti militari o nei mezzi di trasporto pubblico; le autorimesse; gli autoriparatori.*

### **Condhotel**

D. P.C.M. 22/01/2018, n. 13 | FAST FIND: NN16458

Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

G.U. 06/03/2018, n. 54

*Al fine di diversificare l'offerta turistica, nonché di favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti sul territorio nazionale, il Decreto disciplina le condizioni di esercizio dei condhotel, l'acquisto di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel, gli obblighi del gestore unico dell'esercizio alberghiero e del proprietario dell'unità abitativa ad uso residenziale, gli adempimenti in materia di sicurezza e ai fini statistici, la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera e la programmazione locale delle regioni.*

*Il condhotel è definito come un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie complessiva non può superare il 40% del totale della superficie netta destinata alle camere.*

*Tra le condizioni di esercizio dei condhotel è prevista l'esecuzione di un intervento di riqualificazione all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle.*

*Ai sensi del Decreto, la riqualificazione consiste in interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) e d), del comma 1, dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, la cui realizzazione comporta per l'esercizio alberghiero l'acquisizione di requisiti per una classificazione superiore a quella precedentemente attribuita di almeno una stella.*

*Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano i propri ordinamenti a quanto disposto dal Decreto in oggetto entro 1 anno dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (avvenuta il 06/03/2018).*

*Inoltre, le regioni possono prevedere appositi strumenti di pianificazione concernenti la realizzazione dei condhotel in modo che sia assicurata, d'intesa con ciascun comune interessato, una adeguata proporzione fra unità abitative ad uso residenziale in condhotel e ricettività alberghiera.*

### **Contributi ai comuni per messa in sicurezza edifici e territorio**

D. Min. Interno 29/01/2018 | FAST FIND: NN16412

Modello di certificato, modalità e termini per l'attribuzione, a decorrere dall'anno 2018, del

contributo spettante ai comuni per la realizzazione di opere pubbliche per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio.

G.U. 08/02/2018, n. 32

*Ai sensi dell'art. 1, comma 853, della L. 205/2017, ai comuni che non risultano beneficiare delle risorse di cui al Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia previsto dall'art. 1, comma 974, della L. 208/2015, sono assegnati contributi per interventi riferiti a opere pubbliche di messa in sicurezza degli edifici e del territorio.*

*Il comma 854 dell'art. 1 della L. 205/2017 prevede che i suddetti comuni comunicano le richieste di contributo al Ministero dell'interno entro il termine perentorio del 20/02/2018 per l'anno 2018, del 20/09/2018 per l'anno 2019 e del 20/09/2019 per l'anno 2020.*

*Il Decreto in oggetto approva il modello di certificazione informatizzato con il quale i comuni richiedono i contributi.*

#### **Credito d'imposta ristrutturazione alberghi 2017-2018**

*D. Min. Beni e Att. Culturali 20/12/2017, n. 598 | FAST FIND: NN16422*

Disposizioni applicative per l'attribuzione del credito d'imposta di cui all'articolo 10 del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83, convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, a favore di strutture alberghiere ed agrituristiche, ai sensi dell'articolo 1, commi da 4 a 7, della legge 11 dicembre 2016, n. 232.

*Il Decreto individua le disposizioni da applicare per l'attribuzione del credito d'imposta previsto dall'art. 10 del D.L. 83/2014 (c.d. "art bonus") - come in seguito ampliato e rimodulato per il biennio 2017-2018 ad opera della L. 232/2016 e del D.L. 50/2017.*

#### **Moduli unificati attività produttive**

*Acc. Conf. Unificata 22/02/2018, n. 18/CU | FAST FIND: NN16493*

Accordo, ai sensi dell'articolo 9 comma 2 lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281 tra il Governo le Regioni e gli Enti locali concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni comunicazioni e istanze (Repertorio Atti n. 18/CU)

*Con il presente accordo sono stati adottati i moduli unificati e standardizzati per la presentazione di segnalazioni, comunicazioni e istanze in materia di attività commerciali e assimilate, come previsto dall'art. 2, comma 1, del D. Leg.vo 30/06/2016, n. 126. I moduli recano in allegato le specifiche tecniche per la gestione informatica delle informazioni in essi contenute.*

*I moduli adottati riguardano: il commercio all'ingrosso (alimentare e non alimentare); il facchinaggio; le imprese di pulizia, disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione; le agenzie di affari di competenza del Comune.*

*Entro il 31/03/2018, le regioni adeguano i contenuti informativi dei suddetti moduli secondo le specifiche normative regionali. Entro e non oltre il 30/04/2018, i comuni devono adeguare la modulistica in uso sulla base delle previsioni dell'accordo e pubblicare i moduli unificati e standardizzati sul loro sito istituzionale.*

*Si apportano infine alcune modifiche all'Acc. Conf. Unificata 04/05/2017, n. 46/CU.*

#### **Pianificazione urbanistica**

*D. Leg.vo 11/01/2018, n. 9 | FAST FIND: NN16423*

Norme di attuazione dello Statuto speciale per la regione Trentino-Alto Adige recanti modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 22 marzo 1974, n. 381, in materia di pianificazione urbanistica.

G.U. 16/02/2018, n. 39

*Il Decreto integra l'art. 21 del D. P.R. 22/03/1974, n. 381 (Norme di attuazione dello Statuto speciale per la regione Trentino - Alto Adige in materia di urbanistica ed opere pubbliche) statuendo che le Province di Trento e di Bolzano disciplinano la materia inerente la definizione degli standard urbanistici per i rispettivi territori.*

#### **Recupero edilizia residenziale pubblica**

*D. Min. Infrastrutture e Trasp. 21/12/2017 | FAST FIND: NN16407*

Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati. Rimodulazione interventi di linea a) e di linea b).

G.U. 07/02/2018, n. 31

## NORMATIVA REGIONALE

### ABRUZZO

#### **Regolamento edilizio tipo (RET)**

*Deliberaz. G.R. Abruzzo 28/12/2017, n. 850 | FAST FIND: NR38887*

Recepimento Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016.

B.U. R. Abruzzo Spec. 23/02/2018, n. 26

*La deliberazione dispone il recepimento dell'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU e stabilisce che i Comuni, entro centottanta giorni dalla sua pubblicazione, dovranno adeguare i propri regolamenti edilizi allo Schema di regolamento tipo e relativi allegati approvati. Il provvedimento stabilisce, inoltre, che:*

- *in considerazione della straordinaria situazione venutasi a creare a seguito degli eventi sismici che hanno colpito il centro Italia nel 2016 e nel 2017, per i Comuni della Regione individuati all'Allegato 1 del D.L. 17/10/2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016), nonché nelle successive integrazioni, i termini per l'adeguamento decorreranno dalla cessazione dello stato di emergenza;*
- *ove i Comuni non provvedano nel termine previsto, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia troveranno diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.*

*Il documento comprende:*

- *Schema di regolamento edilizio tipo integrato a seguito delle osservazioni degli Enti locali (Allegato 1);*
- *Quadro delle definizioni uniformi (Allegato A);*
- *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, integrata con la normativa regionale (Allegato B);*
- *Attività edilizie e titoli abilitativi (Allegato C).*

### BASILICATA

#### **Microzonazione sismica**

*Deliberaz. G.R. Basilicata 22/01/2018, n. 42 | FAST FIND: NR38757*

DGR 744/2011; DGR 461/2012; DGR 236/2013. Commissione regionale microzonazione sismica. Aggiornamento.

B.U. R. Basilicata P. I 01/02/2018, n. 6

*Il provvedimento aggiorna la composizione della Commissione regionale per la microzonazione sismica di cui alla Delib. G.R. 744/2011.*

### CALABRIA

#### **Protocollo Itaca - Edifici pubblici**

*Deliberaz. G.R. Calabria 23/11/2017, n. 581 | FAST FIND: NR38820*

Approvazione revisione Disciplinare Tecnico di Attuazione della L.R. n. 41/2011, del Protocollo di sostenibilità ambientale per Edifici Pubblici e delle Linee Guida di riferimento.

B.U. R. Calabria P. I-II 06/02/2018, n. 14

*La deliberazione:*

- *approva il nuovo testo del Disciplinare Tecnico Regionale Calabria "Sistema per la certificazione di sostenibilità ambientale degli interventi edilizi e per l'accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio del certificato di sostenibilità ambientale degli edifici" (Allegato 1) in sostituzione dell'Allegato 3 alla Delib. G.R. 115/2017 per risolvere alcune criticità attuative nella procedura stabilita per l'accreditamento dei soggetti preposti all'attuazione del processo di certificazione;*
- *approva il documento tecnico denominato "Protocollo ITACA Regione Calabria - Edifici Pubblici 2017" (Allegato 2) per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici aventi le*

*seguenti destinazioni d'uso: edifici per uffici; edifici per attività ricreative: cinema, teatri, sale riunioni per congressi, mostre, musei, biblioteche; edifici per attività sportive: palestre, piscine; - approva le "Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile - Parte I" (Allegato 3) redatte con lo scopo di semplificare l'approccio, da parte dei soggetti coinvolti, alla L.R. 41/2011, facilitare l'adozione degli strumenti di certificazione introdotti con il Regolamento Regionale e il Disciplinary Tecnico di Attuazione e fornire soluzioni progettuali e chiavi di lettura aggiuntive alle schede criterio contenute nel Protocollo Itaca.*

#### **Regolamento edilizio tipo (RET)**

*Deliberaz. G.R. Calabria 21/12/2017, n. 642 | FAST FIND: NR38911*

*Intesa, ai sensi dell'art.8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Recepimento regionale.*

*B.U. R. Calabria P. I-II 19/02/2018, n. 23*

*Il provvedimento ha recepito l'Int. Conf. Unificata 20/10/2016, n. 125/CU. La deliberazione prevede che:*

- il regolamento edilizio tipo venga recepito dai Comuni nei REU in occasione dei redigendi PSC/PSA di cui alla L.R. Calabria 19/2002 (Legge urbanistica);*
- per i Comuni che abbiano già approvato il PSC/PSA, il recepimento avvenga entro il termine massimo di 180 giorni dalla pubblicazione della deliberazione, quindi entro il 18/08/2018.*

#### **Moduli unificati per le attività commerciali e assimilate**

*Deliberaz. G.R. Calabria 19/03/2018, n. 80 | FAST FIND: NR39028*

*Presa d'atto dell'Accordo sancito in sede di Conferenza Unificata (rep. atti n. 18/CU del 22 febbraio 2018) per l'adeguamento dei moduli unificati e standardizzati per la presentazione di segnalazioni, comunicazioni e istanze.*

*B.U. R. Calabria P. I-II 26/03/2018, n. 37*

*Il decreto prende atto dell'Acc. Conf. Unificata 22/02/2018, n. 18/CU che ha adottato i seguenti moduli unificati e standardizzati:*

- commercio all'ingrosso (alimentare e non alimentare);*
- facchinaggio;*
- imprese di pulizia, disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione;*
- agenzie di affari di competenza del Comune.*

*Il provvedimento dispone che il Dipartimento "Sviluppo Economico - Attività Produttive" provvederà ad adottare il formale provvedimento di adeguamento alla normativa regionale dei contenuti dei suddetti moduli e al loro inserimento nella piattaforma [www.calabriasuap.it](http://www.calabriasuap.it)*

*D. Dirig. R. Calabria 06/10/2017, n. 10966 | FAST FIND: NR38997*

*D.G.R. n. 414 del 29.09.2017 - Adozione dei moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze in materia di attività commerciali e assimilate e in materia di attività edilizia, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo n. 126/2016.*

*B.U. R. Calabria P. I-II 19/03/2018, n. 35*

*Il provvedimento approva il modulo unificato e standardizzato per la Notifica ai fini della Registrazione del Dipartimento della tutela della salute e politiche sanitarie.*

## **CAMPANIA**

#### **Abusivismo edilizio**

*Delib. G.R. Campania 06/02/2018, n. 57 | FAST FIND: NR38833*

*Linee guida relative ai problemi dell'abusivismo edilizio.*

*B.U. R. Campania Ord. 12/02/2018, n. 12*

*Le linee guida si rivolgono ai Comuni che, senza alcun vincolo e nel rispetto della disciplina statale e regionale vigente, possono adottare misure alternative alla demolizione nei casi indicati dalla stessa legge. La L.R. 19/2017 (Misure di semplificazione e linee guida di supporto ai Comuni in materia di governo del territorio) prevede, infatti che i Comuni, in alternativa alla demolizione, possano acquisire gli immobili abusivi che non siano in contrasto con gli interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, per poi localarli o venderli, riservando una preferenza agli "occupanti per necessità". Le linee guida indicano ai Comuni:*

- i criteri di valutazione del prevalente interesse pubblico rispetto alla demolizione;*

- i criteri per la valutazione del non contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico;
- la regolamentazione della locazione e alienazione degli immobili acquisiti al patrimonio comunale per inottemperanza all'ordine di demolizione, anche con preferenza per gli occupanti per necessità;
- i criteri di determinazione del canone di locazione e del prezzo di alienazione;
- i criteri di determinazione del possesso del requisito soggettivo di occupante per necessità;
- i criteri di determinazione del limite di adeguatezza dell'alloggio alla composizione del nucleo familiare.

#### **Rischio vulcanico Vesuvio**

*Delib. G.R. Campania 29/01/2018, n. 35 | FAST FIND: NR38836*

Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico dei Campi Flegrei di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 giugno 2016. Gemellaggi. Approvazione dello schema di protocollo d'intesa disciplinante l'operatività dei gemellaggi e dell'allegato tecnico. Determinazioni.

B.U. R. Campania Ord. 05/02/2018, n. 10

*In relazione alla pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico dei Campi Flegrei, la delibera approva:*

- lo schema di Protocollo d'Intesa disciplinante l'operatività dei gemellaggi di cui al D.P.C.M. 02/02/2015, con i dovuti adattamenti ai sensi D.P.C.M. 24/06/2016, da stipularsi tra Comune, regione/Provincia autonoma gemellata e Regione Campania;
- l'allegato tecnico ai Protocolli d'Intesa come scaturito dall'iter svolto per il rischio Vesuvio, con i dovuti adattamenti.

#### **Case funerarie e sale private del commiato**

*Delib. G.R. Campania 20/02/2018, n. 90 | FAST FIND: NR38936*

Delibera n. 733 del 27/11/2017. Modifica ed integrazione.

B.U. R. Campania Ord. 05/03/2018, n. 20

*La delibera sostituisce l'Allegato A della Delib. G.R. 27/11/2017, n. 733 che definisce i requisiti strutturali e impiantistici per la realizzazione delle case funerarie e delle sale private del commiato in attuazione dell'articolo 2, comma 3 bis della L.R. 12/2001.*

#### **Moduli unificati per l'edilizia e le attività commerciali e assimilate**

*Delib. G.R. Campania 28/03/2018, n. 174 | FAST FIND: NR39043*

Recepimento ulteriori accordi sanciti in conferenza unificata riguardanti l'approvazione di moduli e specifiche tecniche per le attività commerciali e assimilate ed edilizie.

B.U. R. Campania Ord. 29/03/2018, n. 26

*La deliberazione recepisce i seguenti accordi:*

- *Accordo Conf. Unificata 22/02/2018, n. 18/CU. I moduli adottati riguardano: il commercio all'ingrosso (alimentare e non alimentare); il facchinaggio; le imprese di pulizia, disinfezione, disinfestazione, derattizzazione e sanificazione; le agenzie di affari di competenza del Comune;*
- *Accordo Conf. Unificata 05/10/2017, n. 119/CU concernente l'adozione dell'allegato tecnico alla modulistica per le attività commerciali e assimilate ad integrazione dell'Acc. Conf. Unificata 04/05/2017, n. 46/CU;*
- *Accordo Conf. Unificata 22/02/2018, n. 19/CU concernente l'adozione dell'allegato tecnico alla modulistica per le attività commerciali e assimilate ed edilizie ad integrazione degli Acc. Conf. Unificata 04/05/2017, n. 46/CU e Acc. Conf. Unificata 06/07/2017, n. 76/CU.*

*Il provvedimento demanda alla Direzione Generale per lo Sviluppo economico e le Attività produttive, per quanto di competenza, il compito di verificare la rispondenza dei contenuti dei moduli unificati e standardizzati alle norme regionali vigenti e di procedere con propri provvedimenti agli adeguamenti del caso ovvero di proporre, d'intesa con l'Ufficio legislativo nel caso di norme regionali non conformi ai principi comunitari e/o nazionali, le opportune modifiche e/o abrogazioni da sottoporre al vaglio del Consiglio regionale.*

---

### **EMILIA ROMAGNA**

#### **Piano urbanistico comunale**

*Deliberaz. G.R. Emilia Romagna 19/03/2018, n. 376 | FAST FIND: NR39018*

Approvazione delle modalità operative e dei contenuti informativi per il monitoraggio delle

trasformazioni realizzate in attuazione del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regionale n. 24/2017.

B.U. R. Emilia Romagna P. II 23/03/2018, n. 74

*Al fine del monitoraggio del consumo di suolo, il provvedimento fissa i criteri, le specifiche tecniche, le modalità e i termini per la trasmissione dei dati necessari a rilevare i processi di trasformazione del territorio attraverso l'integrazione di dati cartografici e di pratiche urbanistiche ed edilizie.*

*La deliberazione stabilisce che, come richiesto dal comma 6 dell'articolo 5 della L.R. 24/2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), i Comuni devono fornire la documentazione necessaria al monitoraggio dell'attuazione dei Piani urbanistici vigenti con cadenza semestrale; pertanto a partire dal 01/01/2018 i Comuni devono inviare alla Regione, due volte l'anno, entro il 30 giugno e 31 dicembre, lo stato di attuazione dei propri strumenti di pianificazione. In caso di variante ad uno strumento urbanistico attuativo approvato dopo il 01/01/2018, i dati richiesti riguardano il comparto come modificato dalla variante stessa.*

*Le informazioni cartografiche e i dati numerici relativi agli strumenti urbanistici attuativi devono essere elaborate secondo le modalità descritte nel provvedimento.*

#### **Urbanistica**

Circ. Ass. R. Emilia Romagna 14/03/2018, n. PG/2018/0179478 | FAST FIND: NR39052

Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017).

*La circolare fornisce le prime indicazioni riguardo all'applicazione della nuova legge urbanistica regionale (L.R. 24/2017), descrivendo gli adempimenti di competenza degli Enti locali al fine di gestire la fase di transizione verso il nuovo sistema di governo del territorio.*

*Sono trattate, tra l'altro, le modalità di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, la possibilità di modificare e di attuare gli strumenti urbanistici vigenti durante il periodo transitorio, le scadenze automatiche conseguenti allo scadere del periodo transitorio, gli effetti dell'approvazione del PUG, la costituzione dell'Ufficio di piano e dei Comitati Urbanistici, nonché il monitoraggio del consumo di suolo.*

#### **Valori agricoli medi**

Com. Resp. R. Emilia Romagna 01/03/2018 | FAST FIND: NR38912

Valori agricoli medi determinati dalle Commissioni provinciali per l'anno 2018 in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

B.U. R. Emilia Romagna P. II 01/03/2018, n. 43

## **FRIULI VENEZIA GIULIA**

#### **Distacco Comune e altre norme urgenti**

L. R. Friuli Venezia Giulia 09/02/2018, n. 4 | FAST FIND: NR38838

Disposizioni urgenti relative al distacco del Comune di Sappada/Plodn dalla Regione Veneto e all'aggregazione alla Regione autonoma Friuli Venezia Giulia e altre norme urgenti.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Suppl. Ord. 14/02/2018, n. 14

*La legge entra in vigore dal 15/02/2018. In primo luogo la legge prevede l'adeguamento dello statuto del Comune e dei suoi regolamenti all'ordinamento locale della Regione Friuli Venezia Giulia e la sua collocazione nel contesto del Consorzio obbligatorio del bacino imbrifero montano di riferimento. Viene disciplinato, inoltre, l'inserimento di Sappada nella Uti della Carnia e nella circoscrizione elettorale di Tolmezzo. Previsto un regime transitorio per la disciplina delle attività turistiche e dell'industria alberghiera. Di rilievo anche la specifica in materia edilizia in base alla quale i procedimenti in corso continuano a essere definiti dalla disciplina vigente nella Regione Veneto; pertanto la L.R. 19/2009 del Friuli Venezia Giulia (Codice regionale dell'edilizia) trova applicazione nel Comune per i soli procedimenti successivi all'entrata in vigore della legge. Prevista, inoltre, l'individuazione delle strade (e di eventuali altri immobili a esse connessi) acquisite nel patrimonio della Regione Friuli Venezia Giulia con la loro classificazione, nonché l'osservanza delle disposizioni sismiche e dei cementi armati vigenti in FVG (L.R. 16/2009) alle quali il Comune di Sappada dovrà uniformarsi.*

#### **Conferenza di servizi e di diritto di accesso**

L. R. Friuli Venezia Giulia 15/03/2018, n. 9 | FAST FIND: NR39031

Semplificazione in materia di conferenza di servizi e di diritto di accesso. Modifiche alla legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso).

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 28/03/2018, n. 13

*La legge entra in vigore dal 29/03/2018 e reca disposizioni di semplificazione in materia di conferenza di servizi e di diritto di accesso in attuazione del D. Leg.vo 25/05/2016, n. 97, del D. Leg.vo 30/06/2016, n. 127 e del D. Leg.vo 16/06/2017, n. 104.*

#### **Edilizia convenzionata**

*Deliberaz. G.R. Friuli Venezia Giulia 23/02/2018, n. 336 | FAST FIND: NR38987*

LR 1/2016, art. 53 - Modifica del valore soglia Isee per l'ottenimento del contributo di edilizia convenzionata, di cui all'art. 38, comma 2, del Regolamento emanato con il DPR n. 70/2017.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 14/03/2018, n. 11

*La deliberazione ha elevato il valore soglia ISEE degli acquirenti o assegnatari degli alloggi previsto per l'ottenimento del contributo di cui al comma 2 dell'articolo del D. Pres. 28/03/2017, n. 070/Pres.*

#### **Mobilità ciclistica**

*L. R. Friuli Venezia Giulia 23/02/2018, n. 8 | FAST FIND: NR38942*

Interventi per la promozione della nuova mobilità ciclistica sicura e diffusa.

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 07/03/2018, n. 10

*La legge, in vigore dal 08/03/2018, è un intervento normativo organico volto a definire le azioni e gli interventi necessari per garantire una nuova mobilità ciclistica urbana ed extra urbana sicura e diffusa sul territorio regionale.*

*Nel dettaglio la legge approva:*

- il sistema delle reti ciclabili, ovvero la Rete delle ciclovie di interesse regionale (RECIR), Rete ciclabile dell'Unione territoriale intercomunale (RECIU), Rete ciclabile comunale (RECIC);
- la pianificazione delle reti ciclabili, con il Piano regionale della mobilità ciclistica (PREMOCI) in coerenza con la L. 11/01/2018, n. 2, il Piano della mobilità ciclistica dell'Unione territoriale intercomunale (Biciplan UTI), il Piano della mobilità ciclistica comunale (Biciplan).

*Vengono proposti degli interventi volti ad incrementare l'uso della bicicletta, sia per finalità turistiche che per gli spostamenti dei pendolari casa - scuola e casa - lavoro, con il duplice obiettivo di stimolare stili di vita più salutari e di tutelare l'ambiente dall'inquinamento. Il conseguimento di questi obiettivi si realizza attraverso azioni di sensibilizzazione e interventi infrastrutturali, anche di riordino e riqualificazione dell'esistente.*

#### **Urbanistica**

*D. Pres. R. Friuli Venezia Giulia 07/03/2018, n. 052/Pres. | FAST FIND: NR38999*

Regolamento recante modifiche al Regolamento emanato con decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086/Pres. (Regolamento di attuazione della parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5).

B.U. R. Friuli Venezia Giulia Ord. 21/03/2018, n. 12

*Il decreto modifica il D. Pres. 20/03/2008, n. 086/Pres. per rispondere alle esigenze emerse di semplificazione manifestate dai Consorzi di sviluppo economico locale nelle procedure di attuazione dei piani territoriali infraregionali.*

---

## **LAZIO**

#### **Pianificazione paesistica**

*L. R. Lazio 13/02/2018, n. 2 | FAST FIND: NR38844*

Modifiche alla legge regionale 6 luglio 1998, n. 24 (Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) e successive modifiche.

B.U. R. Lazio Suppl. 13/02/2018, n. 2

*La legge, in vigore dal 14/02/2018, proroga di un anno il termine previsto dal comma 1 dell'articolo 21 della L.R. 24/1998 (dal 14/02/2018 a 14/02/2019) per l'approvazione del PTPR quale unico piano territoriale paesistico regionale in considerazione della mole di informazioni contenute negli elaborati della Proposta di Piano inviata al Consiglio regionale e di alcuni errori materiali in essi rilevati e da correggere.*

#### **A.T.O.**

*Deliberaz. G.R. Lazio 02/03/2018, n. 152 | FAST FIND: NR38952*

L.R. n. 5/2014 e L.R. n. 9/2017, art. 17, commi 98 e 99 - Individuazione Ambiti Territoriali Ottimali di Bacino Idrografico. Modifica alla Deliberazione di Giunta regionale n. 129 del 20 febbraio 2018.

B.U. R. Lazio Suppl. 08/03/2018, n. 2

*La deliberazione precisa alcuni punti della Delib. G.R. n. 129 del 2018 in materia di efficacia della Delib. G.R. n. 56 del 2018 che ha individuato sul territorio regionale n. 6 Ambiti Territoriali Ottimali di Bacino Idrografico.*

*Deliberaz. G.R. Lazio 27/02/2018, n. 129 | FAST FIND: NR38951*

L.R. n. 5/2014 e L.R. n. 9/2017, art. 17, commi 98 e 99 - Individuazione Ambiti Territoriali Ottimali di Bacino Idrografico. Integrazione Deliberazione di Giunta regionale n. 56 del 6 febbraio 2018.

B.U. R. Lazio Suppl. 08/03/2018, n. 2

*La deliberazione risponde all'esigenza di chiarire le varie fasi di efficacia della Delib. G.R. n. 56 del 2018 che ha individuato sul territorio regionale n. 6 Ambiti Territoriali Ottimali di Bacino Idrografico, al fine di assicurare certezza a tutti i soggetti interessati.*

*Tra i chiarimenti forniti il provvedimento precisa che la nuova conformazione degli Ambiti Territoriali Ottimali, come individuati dalla suddetta deliberazione, decorra dalla stipula delle Convenzioni di cooperazione tra i Comuni, mentre l'erogazione del servizio decorrerà dalla stipula delle Convenzioni con il rispettivo gestore del servizio idrico integrato.*

*Deliberaz. G.R. Lazio 06/02/2018, n. 56 | FAST FIND: NR38950*

L.R. n. 5/2014 e L.R. n. 9/2017, art. 17, commi 98 e 99 - Individuazione Ambiti Territoriali Ottimali di Bacino Idrografico.

B.U. R. Lazio Suppl. 08/03/2018, n. 2

*La deliberazione individua sul territorio regionale n. 6 Ambiti Territoriali Ottimali di Bacino Idrografico. L'individuazione avviene sulla base dell'analisi dei bacini idrografici, delle infrastrutture del servizio idrico integrato esistenti e della localizzazione delle risorse idriche, della ricaduta demografica e socio-economica, tenuto conto dell'aggregazione dei Comuni per Aree Vaste e Città Metropolitana, della situazione gestionale degli A.T.O. attuali.*

#### **Accesso civico, accesso generalizzato, accesso ai documenti amministrativi**

*Regolam. R. Lazio 09/03/2018, n. 11 | FAST FIND: NR39005*

Modifica al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale) e successive modificazioni.

B.U. R. Lazio P. I-II 13/03/2018, n. 21

*(Approvato con Delib. G.R. 20/02/2018, n. 95 in B.U.R. 13/03/2018, n. 21 P. I-II).*

*Il regolamento, in vigore dal 14/03/2018, sostituisce il Capo IV in materia di accesso civico, accesso generalizzato e accesso ai documenti amministrativi del Titolo IX (Tutele e garanzie) del Regolam. R. 06/09/2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale).*

*La modifica, a seguito delle modifiche alla normativa in materia introdotte dal D. Leg.vo 25/05/2016, n. 97, risponde all'esigenza di dotare l'amministrazione di misure organizzative e regole che foriscano un quadro organico e coordinato dei profili applicativi delle tre tipologie di accesso, al fine di dare attuazione al nuovo principio di trasparenza introdotto dal legislatore, nonché di evitare comportamenti disomogenei tra i diversi uffici interessati.*

#### **Edilizia residenziale pubblica**

*Regolam. R. Lazio 09/03/2018, n. 10 | FAST FIND: NR38977*

Modifiche al regolamento regionale 20 settembre 2000, n. 2 (Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12) e successive modifiche ed integrazioni.

B.U. R. Lazio P. I-II 13/03/2018, n. 21

*(Adottato con Delib. G.R. 20/02/2018, n. 89 in B.U.R. 13/03/2018, n. 21. P. I-II).*

*Il regolamento entra in vigore dal 14/03/2018. Il provvedimento modifica il Regolam. R. 2/2000 al fine di adeguarlo al contenuto dell'articolo 17 della L.R. 9/2017, che ha modificato la L.R. 27/2006 inserendo l'articolo 49 bis "Alloggi in amministrazione condominiale" e stabilito specifiche condizioni, affinché gli enti gestori di edilizia residenziale sociale possano, in deroga alla normativa vigente, predisporre appositi piani di gestione della locazione dei propri immobili. Il regolamento è, altresì, reso coerente alle modalità di alienazione degli alloggi destinati all'assistenza abitativa ai fini della valorizzazione del patrimonio delle A.T.E.R.*

#### **Spazi verdi urbani**

*Deliberaz. G.R. Lazio 27/02/2018, n. 116 | FAST FIND: NR38978*

Approvazione dei Criteri di indirizzo per i Comuni in attuazione dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, concernente "Promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani", da recepire nel regolamento edilizio comunale.

B.U. R. Lazio P. I-II 13/03/2018, n. 21

*La deliberazione definisce i criteri di indirizzo ai Comuni per l'attuazione di misure volte all'aumento del verde pubblico all'interno delle aree urbane.*

*I Comuni dovranno recepire i suddetti criteri nel regolamento edilizio, adottato sulla base dello schema di RET allegato alla Delib. G.R. 243/2017, o in apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato.*

#### **Usi civici**

*Regolam. R. Lazio 06/03/2018, n. 9 | FAST FIND: NR38924*

*Albo regionale dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici per il conferimento degli incarichi connessi alle operazioni in materia di usi civici.*

B.U. R. Lazio P. I-II 08/03/2018, n. 20

*(Adottato con Delib. G.R. 20/02/2018, n. 87 in B.U.R. 08/03/2018, n. 20, P. I-II).*

*Il regolamento da attuazione a quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 8/1986, come modificato dalla lettera b), comma 3, dell'articolo 10 della L.R. 9/2017, il quale stabilisce che la Giunta regionale, con apposito regolamento, definisce:*

- i contenuti dell'albo regionale con riferimento ai settori di specializzazione e, nell'ambito di questi, alla appartenenza territoriale dei professionisti stessi, nel rispetto delle disposizioni statali vigenti in materia di protezione dei dati personali;
- le modalità di iscrizione e cancellazione dall'albo regionale;
- le modalità di conferimento, da parte degli enti gestori dei diritti civici, degli incarichi per le operazioni di sistemazione delle terre di uso civico, nel rispetto dei principi di pubblicità, non discriminazione, trasparenza e rotazione;
- gli onorari, i trattamenti di missione e i rimborsi spese collegati all'espletamento dell'incarico.

*La Direzione regionale competente favorisce l'acquisizione di specifiche conoscenze in materia di usi civici funzionali all'espletamento degli incarichi, mediante l'organizzazione di corsi di preparazione, perfezionamento e di aggiornamento rivolti agli istruttori, periti e delegati tecnici per l'espletamento dei compiti di istruttoria e verifica demaniale; a tal fine la Direzione autorizza soggetti formatori all'erogazione di corsi definendo, con apposito provvedimento, gli standard formativi.*

*L'albo si articola nelle seguenti sezioni suddivise, all'interno, in ambiti metropolitano e provinciale:*

*a) sezione tecnica-economica-territoriale, nella quale, ai fini della verifica tecnica sullo stato dei suoli, e sulle condizioni ambientali e urbanistiche che caratterizzano le terre gravate da uso civico, sono inseriti i professionisti appartenenti alle seguenti categorie o a quelle ad esse equipollenti:*

*1) geometri; 2) periti agrari; 3) agrotecnici; 4) architetti; 5) periti industriali (edile e minerario); 6) dottori agronomi; 7) dottori forestali; 8) ingegneri civili;*

*b) sezione storica-giuridica, nella quale, ai fini dell'accertamento dell'esistenza del vincolo di uso civico e della sua incidenza sulla titolarità dei beni da esso gravati, sono inseriti gli storici, i giuristi, gli archivisti e paleografi.*

*Per l'iscrizione all'albo i soggetti interessati inoltrano, mediante l'utilizzo prioritario della posta elettronica certificata (PEC), apposita domanda alla Direzione utilizzando il modulo pubblicato sul sito istituzionale della Regione al quale allegano:*

- il curriculum vitae in formato europeo;
- il nulla osta in caso di rapporto di dipendenza con una Pubblica amministrazione.

*Al conferimento degli incarichi si provvede mediante la stipula di un apposito contratto di prestazione d'opera intellettuale, nel quale sono indicati, in particolare, le prestazioni professionali richieste, la durata dell'incarico, i compensi e le modalità di pagamento nel rispetto degli obblighi di tracciabilità.*

*I soggetti già iscritti all'albo di cui all'abrogato Regolam. R. 4/1988 (Regolamento per la tenuta dell'albo regionale dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici per il conferimento degli incarichi connessi ad operazioni in materia di usi civici) alla data del 09/03/2018, data di entrata in vigore del regolamento, sono iscritti all'albo.*

## **LIGURIA**

### **Opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua**

*Deliberaz. G.R. Liguria 02/02/2018, n. 59 | FAST FIND: NR38898*

*Specificazione delle opere rientranti nella definizione punto 7 lettera o) allegato IV parte II D. Lgs. n. 152/2006 ss.mm.ii. "Opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua" - atto di indirizzo*

ex art. 17 comma 5 l.r. n. 29/2017.

B.U. R. Liguria P. II 28/02/2018, n. 9

*Il documento fornisce gli opportuni indirizzi a tutti i soggetti interessati (Comuni e Uffici regionali competenti in materia, progettisti, ecc.) finalizzati ad individuare correttamente quali progetti di opere idrauliche debbano essere verificati alla luce del campo di applicazione della vigente normativa in materia di VIA.*

#### **Riqualficazione ambientale e paesaggistica a impatto turistico**

*Deliberaz. G.R. Liguria 02/02/2018, n. 51 | FAST FIND: NR38897*

L.r. 33/2016 art.2 c. 3. Definizione criteri e modalità per bandi a favore dei Comuni aderenti al Patto per il Turismo ex l.r. 33/2016 c. 81 finalizzati a interventi di riqualficazione ambientale e paesaggistica a rilevante impatto turistico.

B.U. R. Liguria P. II 28/02/2018, n. 9

*La deliberazione definisce i criteri e le modalità per la stesura di Bandi che saranno approvati per i seguenti interventi:*

- *Tipologia 1: Aree e percorsi pedonali;*
- *Tipologia 2: Giardini e parchi urbani;*
- *Tipologia 3: Percorsi ciclabili ed escursionistici.*

#### **Piano rifiuti e bonifiche**

*Deliberaz. C.R. Liguria 06/03/2018, n. 1 | FAST FIND: NR39039*

Integrazione del Piano regionale di gestione dei rifiuti e delle bonifiche approvato con deliberazione del Consiglio regionale Assemblea Legislativa della Liguria 25 marzo 2015, n. 14 (Piano regionale dei rifiuti e delle bonifiche comprensivo di piano di monitoraggio e dichiarazione di sintesi). Adozione dei criteri di valutazione del rischio e definizione delle priorità di intervento.

B.U. R. Liguria P. II 28/03/2018, n. 13

*Il provvedimento integra il Piano regionale dei rifiuti e delle bonifiche, approvato con Deliberaz. C.R. 25/03/2015, n. 14, con i criteri di valutazione del rischio e la definizione dell'ordine di priorità di intervento Linea di azione M.25.*

## **LOMBARDIA**

#### **Piano di gestione del rischio alluvioni**

*Delib. G.R. Lombardia 12/02/2018, n. X/7860 | FAST FIND: NR38872*

Recepimento delle disposizioni del piano di gestione del rischio alluvioni del distretto idrografico padano e del programma di tutela e uso delle acque e delle norme sopravvenute: conseguente aggiornamento delle norme tecniche di attuazione del Programma Regionale di Gestione Rifiuti approvato con d.g.r. 1990/2014.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 20/02/2018, n. 8

*La delibera aggiorna le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Programma Regionale di Gestione Rifiuti (PRGR), approvato con Delib. G.R. 20/06/2014, n. X/1990.*

*La parte delle NTA aggiornata relativa ai criteri localizzativi degli impianti rifiuti (par. 14.6) in attuazione di PTUA e PGRA è da applicare alle istanze presentate successivamente all'entrata in vigore della delibera, secondo quanto previsto all'art. 13 delle NTA stesse, mentre le restanti revisioni valgono come chiarimenti e precisazioni anche per le istanze presentate precedentemente all'entrata in vigore della delibera.*

#### **Valori agricoli medi**

*Deliberaz. Comm. Espropri R. Lombardia 14/02/2018 | FAST FIND: NR38846*

Sondrio - Tabella valori agricoli medi (VAM) 2018.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 14/02/2018, n. 7

*Delib. Comm. Espropri R. Lombardia 07/02/2018 | FAST FIND: NR38801*

Pavia - Tabella dei valori agricoli medi riferiti all'anno 2017 e valevoli per l'anno 2018 ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 07/02/2018, n. 6

*Delib. Comm. Espropri R. Lombardia 07/02/2018 | FAST FIND: NR38802*

Varese - Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2017, valevoli per l'anno 2018 ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 07/02/2018, n. 6

*Deliberaz. Comm. Espropri R. Lombardia 24/01/2018 | FAST FIND: NR38845*

Mantova - Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2017, valevoli per l'anno 2018.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 14/02/2018, n. 7

### **Servizi abitativi pubblici**

*Com. R. Lombardia 27/02/2018, n. 27 | FAST FIND: NR38938*

Indicazioni operative in ordine all'applicazione del regolamento regionale 4 agosto 2017, n. 4 «Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici».

B.U. R. Lombardia S. Ord. 05/03/2018, n. 10

*Il comunicato fornisce una serie di indicazioni operative in ordine all'applicazione di talune disposizioni del Regolam. 04/08/2017, n. 4, in particolare quelle riguardanti la programmazione dell'offerta abitativa e la gestione dei servizi abitativi pubblici.*

### **Valori agricoli medi**

*Deliberaz. Comm. Espropri R. Lombardia 14/03/2018 | FAST FIND: NR38971*

Como - Tabella dei valori agricoli medi, riferiti all'anno 2017, valevoli per l'anno 2018.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 14/03/2018, n. 11

*Deliberaz. Comm. Espropri R. Lombardia 07/03/2018 | FAST FIND: NR38943*

Cremona - Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2017, valevoli per l'anno 2018.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 07/03/2018, n. 10

*Prov. Comm. Espropri R. Lombardia 22/02/2018, n. 7 | FAST FIND: NR38972*

Milano - Determinazioni in merito ai valori agricoli medi (VAM) 2018.

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 14/03/2018, n. 11

*Deliberaz. Comm. Espropri R. Lombardia 29/01/2018 | FAST FIND: NR39002*

Brescia - Tabella dei valori agricoli medi dei terreni, riferiti all'anno 2017, valevoli per l'anno 2018, (ai sensi del quarto comma art. 41 del T.U. espropriazioni approvato con d.p.r. 8 giugno 2001 n. 327).

B.U. R. Lombardia S. Avv. Conc. 21/03/2018, n. 12

### **Valori fondiari medi**

*D. Dir. R. Lombardia 07/03/2018, n. 3211 | FAST FIND: NR39021*

Legge n. 590/1965 ex art. 4 approvazione valori fondiari medi per la provincia di Pavia valevoli per il periodo 2017/2018.

B.U. R. Lombardia S. Ord. 23/03/2018, n. 12

## **MARCHE**

### **Disposizioni urgenti varie**

*L. R. Marche 09/02/2018, n. 2 | FAST FIND: NR38840*

Disposizioni urgenti di aggiornamento della normativa regionale.

B.U. R. Marche Ord. 09/02/2018, n. 14

*La legge entra in vigore dal 10/02/2018. Si segnalano in particolare:*

- articolo 2 - *Disposta l'abrogazione del comma 3 dell'art. 50 della L.R. 34/1992 poiché a seguito della crisi del settore edilizio degli ultimi anni solo una minima parte delle aree previste come edificabili ed inserite nel PPA comunale è stata effettivamente oggetto di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia secondo le modalità previste dall'art. 50 della L.R. 34/1992; il limite posto dal comma 3 dell'art. 50 risulta, pertanto, penalizzante ed anacronistico;*
- articolo 7 - *Inserite nella L.R. 20/2003 disposizioni specificatamente disciplinanti le partecipazioni della Regione in società che strategicamente contribuiscono allo sviluppo e alla competitività del contesto economico regionale;*
- articolo 10 - *Inserite nella Sezione I del Capo II della L.R. 9/2006 (Testo unico delle norme regionali in materia di turismo) le residenze d'epoca extra-alberghiere speculari alle alberghiere, per venire incontro alle esigenze degli operatori del settore;*

- articolo 14 - Modificata la L.R. 1/2018 (Nuove norme per le costruzioni in zone sismiche) al fine di evitare l'impugnativa governativa innanzi alla Corte Costituzionale di alcuni articoli (nella fattispecie, artt. 6 e 15). Modificato, altresì, il comma 1 dell'articolo 17 con una disposizione che obbliga i Comuni ad ottemperare alle previsioni dell'art. 5 (ovvero strumenti di pianificazione comunale integrati con studi di microzonazione sismica e prescrizioni per la riduzione del rischio sismico) solamente per gli strumenti di pianificazione urbanistica che verranno adottati successivamente alla scadenza del termine di cui al comma 4 del medesimo art. 17.

#### **Semplificazione amministrativa e vincolo idrogeologico**

Deliberaz. G.R. Marche 29/01/2018, n. 86 | FAST FIND: NR38842

R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 - Approvazione delle linee guida per la semplificazione dei procedimenti amministrativi in materia di vincolo idrogeologico.

B.U. R. Marche Ord. 09/02/2018, n. 14

*Per raggiungere l'obiettivo della semplificazione amministrativa delle procedure istruttorie, il provvedimento dispone che per le istanze relative all'elenco di interventi approvato, che rientrano tra nella casistica delle "Opere che per le loro intrinseche caratteristiche non incidono in misura apprezzabile sul suolo sotto il profilo della sua stabilità e dell'equilibrio idrogeologico della zona vincolata", si potrà inoltrare all'Amministrazione regionale - P. F. Tutela del Territorio competente per territorio provinciale, una semplice comunicazione al fine di rendere possibile una eventuale azione di controllo sui lavori. Per i casi dubbi o al limite riconducibili, a titolo esemplificativo, a necessità di scavi di poco superiori a cm 50, pavimentazioni estese per superfici di poco superiori a quelle previste, interventi non presenti in elenco, ma di tipologia analoga ecc., potrà essere inoltrata alla P.F. Tutela del Territorio competente per provincia una pre istanza corredata di documentazione semplificata con lo scopo di individuare meglio l'intervento (ad esempio senza relazioni geologiche ecc.), al fine di permettere agli uffici di valutare la necessità o meno del rilascio del nulla osta; il fac-simile viene riportato come allegato alle linee guida. La procedura semplificata amministrativa non è applicabile per le opere interessate dalle disposizioni in materia di assetto idrogeologico (PAI) prevalente.*

#### **Distributori carburanti**

Regolam. R. Marche 16/02/2018, n. 2 | FAST FIND: NR38913

Modifica del Regolamento Regionale 16 febbraio 2011, n. 2 (Disciplina della distribuzione dei Carburanti per autotrazione in attuazione del titolo IV della Legge Regionale 10 Novembre 2009, n. 27 "Testo Unico in materia di Commercio").

B.U. R. Marche Ord. 01/03/2018, n. 19

*Il regolamento modifica il Regolam. R. 16/02/2011, n. 2 al fine di recepire i contenuti e gli obblighi previsti dall'articolo 18 del D. Leg.vo 257/2016 che ha disposto le misure per la diffusione dell'utilizzo nel trasporto stradale del gas naturale compresso (GNC), del gas naturale liquefatto (GNL) e dell'elettricità che coinvolgono direttamente il sistema degli impianti di distribuzione carburanti.*

#### **Valori agricoli medi**

D. Dirig. R. Marche 02/03/2018, n. 24 | FAST FIND: NR38975

L.R. 29 marzo 2017, n. 9, articolo 2, comma 2: Tabelle Valori Agricoli Medi approvate nell'anno 2018 dalle commissioni provinciali per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Ancona e Pesaro e Urbino. Pubblicazione.

B.U. R. Marche Ord. 15/03/2018, n. 23

## **MOLISE**

#### **Autorizzazione unica**

Determ. Dirig. R. Molise 27/03/2018, n. 1064 | FAST FIND: NR39066

Approvazione modulistica per la gestione del procedimento relativo al rilascio di autorizzazione unica ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. n. 387/2003 e ss.mm.ii.

B.U. R. Molise Ord. 31/03/2018, n. 21

*Il decreto approva, quale strumento di gestione del rilascio delle autorizzazioni alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica, dei modelli di istanza funzionali alla migliore gestione del procedimento, con correlato snellimento e semplificazione procedimentale.*

*Nel dettaglio, i modelli approvati ai sensi dell'articolo 12 del D. Leg.vo 387/2003, sono i seguenti:*

- Modello AU - Istanza di A.U. ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 387/2003;
- Modello AU - Istanza di A.U. Riattivazione /Rifacimento/Potenziamento;
- Modello AU - Istanza di Voltura;

- Modello AU - Istanza di accertamento di modifica non sostanziale.

#### **Piano Casa**

*Determ. Dir. R. Molise 28/02/2018, n. 30 | FAST FIND: NR38917*

Legge regionale n. 30/2009 e ss.mm.ii. Circolare interpretativa del Piano Casa della Regione Molise. Emanazione.

B.U. R. Molise Ord. 01/03/2018, n. 15

*La Circolare interpretativa offre una chiave di lettura univoca della L.R. 30/2009 (Legge regionale sul Piano Casa), in modo da garantirne una più semplice applicazione ed evitare che i dubbi interpretativi, rappresentati da parte del strutture tecniche comunali, possano determinare ritardi notevoli e vanificare l'effetto perseguito dalla legge stessa.*

*Il provvedimento stabilisce che le Amministrazioni comunali devono attenersi ai criteri interpretativi approvati e, nel caso di dubbi interpretativi, prevista la possibilità di rendere ulteriori chiarimenti che, qualora resi, dovranno essere adeguatamente diffusi al fine di garantire trasparenza, parità ed univoca applicazione della legge.*

#### **Piano di tutela delle acque e Piano nitrati**

*Deliberaz. C.R. Molise 06/02/2018, n. 25 | FAST FIND: NR38916*

Piano regionale di tutela delle acque e Piano nitrati della Regione Molise. Approvazione.

B.U. R. Molise Ord. 01/03/2018, n. 15

*Il Piano approvato, adottato con Delib. G.R. 19/12/2016, n. 599, fissa il quadro delle azioni, delle regole e dei comportamenti finalizzati alla tutela del patrimonio idrico della Regione Molise, anche sulla base dell'interazione tra aspetti specifici della gestione delle acque con altri e diversi aspetti delle politiche territoriali e di sviluppo socio-economico.*

*Il Piano coordina al suo interno (R15) il Piano Nitrati.*

#### **Valori agricoli medi**

*Deliberaz. Comm. Espropri R. Molise 16/03/2018 | FAST FIND: NR38990*

Campobasso - Valori agricoli medi (V.A.M.) della provincia espressi in euro/ha valevoli per l'anno 2018 e riferiti all'anno 2017 - Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, n. 327.

B.U. R. Molise Ord. 16/03/2018, n. 19

## **PIEMONTE**

#### **Aree di ricarica degli acquiferi profondi**

*Deliberaz. G.R. Piemonte 02/02/2018, n. 12-6441 | FAST FIND: NR38812*

Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017.

B.U. R. Piemonte P. I-II 08/02/2018, n. 6

*La deliberazione adotta, in attuazione dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di tutela delle acque (PTA), il documento nel quale sono contenuti i vincoli e le misure relative alla destinazione del territorio delle aree di ricarica degli acquiferi profondi, nonché le limitazioni e le prescrizioni relative a specifiche tipologie di attività che potenzialmente possono avere un impatto negativo sulla qualità delle falde profonde, da inserirsi negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali, provinciali, della città metropolitana e regionali, sia generali sia di settore.*

#### **Demanio idrico**

*Deliberaz. G.R. Piemonte 28/12/2017, n. 5-6315 | FAST FIND: NR38767*

Demanio idrico della navigazione interna. Determinazione delle tariffe unitarie per l'anno 2018, ai sensi dell'art. 4 c. 1 lettera j) della legge regionale 17 gennaio 2008, n. 2 e aggiornamento dei canoni di cui all'art. 25 del Regolamento 28 luglio 2009, n. 13/R.

B.U. R. Piemonte P. I-II 01/02/2018, n. 5

*Determinate, per l'anno 2018, le tariffe unitarie dei canoni dovuti per il rilascio dei nuovi titoli abilitanti al possesso e all'utilizzo dei beni e dei diritti del demanio idrico della navigazione interna presenti sul territorio. I canoni per il possesso e l'utilizzo dei beni del demanio idrico della navigazione interna ed i diritti relativi alle concessioni in corso devono essere aggiornati in base all'indice ISTAT del "+1,1%".*

#### **Edilizia sociale**

*Deliberaz. G.R. Piemonte 19/01/2018, n. 14-6380 | FAST FIND: NR38809*

L.R. n. 3/2010, art. 7, comma 1. Definizione degli ambiti territoriali di competenza delle Commissioni preposte alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale.

B.U. R. Piemonte P. I-II 08/02/2018, n. 6

*Il documento, sulla base del processo di riordino avviato con la L.R. 11/2014, definisce gli ambiti di competenza delle Commissioni di cui all'articolo 17 della L.R. 3/2010 in relazione agli ambiti territoriali su cui operano le nuove ATC, e conseguentemente procede ad una riduzione numerica delle Commissioni stesse.*

#### **Eventi alluvionali**

*Deliberaz. G.R. Piemonte 22/12/2017, n. 31-6223 | FAST FIND: NR38766*

Criteri per l'attuazione delle Misure di prevenzione M22 (rilocalizzazioni degli elementi vulnerabili dalle zone inondabili) e M23 (riduzione della vulnerabilità degli elementi esposti non rilocalizzabili), ai sensi dell'articolo 67 del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 e della Direttiva 2007/60/CE. Revoca delle precedenti deliberazioni.

B.U. R. Piemonte P. I-II 01/02/2018, n. 5

*Il provvedimento rivede i criteri per la concessione dei contributi relativi agli interventi di rilocalizzazione in via preventiva di immobili adibiti ad abitazione, principale o secondaria, ubicati in aree a rischio idraulico e idrogeologico e adotta i nuovi criteri.*

*Le misure di prevenzione prese in considerazione sono le seguenti:*

- M22 - Demolizione degli elementi vulnerabili presenti in zone inondabili o rilocalizzazione in aree non inondabili o a più bassa probabilità di inondazione;
- M23 - Riduzione della vulnerabilità degli elementi esposti (interventi sugli edifici, sulle infrastrutture a rete, ecc.).

#### **Qualità paesaggistica**

*Deliberaz. G.R. Piemonte 26/01/2018, n. 31-6426 | FAST FIND: NR38768*

Legge Regionale 16 giugno 2008, n. 14 "Norme per la valorizzazione del paesaggio". Posticipo del termine di cui all'art. 8 dei Criteri approvati con D.G.R. n. 16-11309 il 27 aprile 2009 per la presentazione dei progetti per la qualità paesaggistica e dei concorsi di idee e di progettazione per l'anno 2018.

B.U. R. Piemonte P. I-II 01/02/2018, n. 5

*La deliberazione posticipa, limitatamente al 2018, il termine di cui al comma 1 dell'art. 8 dei Criteri approvati con Delib. G.R. 27/04/2009, n. 16-11309 per la presentazione delle richieste di finanziamento per la realizzazione di progetti per la qualità paesaggistica e per la predisposizione di concorsi di idee o di progettazione, portandolo dal 31/01/2018 al 30/04/2018.*

#### **Vincolo idrogeologico**

*Determ. Dirig. R. Piemonte 07/02/2018, n. 368 | FAST FIND: NR38850*

L.R. 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici). Definizione della documentazione di cui all'articolo 7.

B.U. R. Piemonte P. I-II 15/02/2018, n. 7

*La determinazione contiene la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione per l'esecuzione di interventi di modificazione e trasformazione d'uso del suolo nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 (art. 7 della L.R. 45/1989). Il provvedimento, dopo aver fornito delle indicazioni di carattere generale, indica la documentazione tecnica da allegare per:*

- interventi di competenza comunale o regionale;
- interventi relativi ad attività estrattive;
- interventi relativi ad impianti di risalita a fune, piste per la pratica dello sci e opere accessorie;
- linee elettriche a bassa e media tensione (fino a 150 Kv) e linee telefoniche;
- linee elettriche con tensione superiore a 150 Kv.

#### **Ciclopsteggi di interscambio**

*Deliberaz. G.R. Piemonte 16/03/2018, n. 16-6611 | FAST FIND: NR39046*

Legge 2/2008. Approvazione delle linee guida per la realizzazione ed il mantenimento di ciclopsteggi di interscambio per lo sviluppo della mobilità in bicicletta.

B.U. R. Piemonte P. I-II 29/03/2018, n. 13

*Il provvedimento costituisce uno strumento di supporto tecnico nella realizzazione e nel mantenimento dei ciclopsteggi di interscambio in attuazione della L. 11/01/2018, n. 2 (Disposizioni per lo sviluppo della mobilità in bicicletta e la realizzazione della rete nazionale di percorribilità ciclistica).*

*Il documento individua una metodologia di lavoro che parte dall'analisi del contesto e dalla definizione dei fabbisogni per poi passare ai criteri per la progettazione dell'intervento (scelta della tipologia di struttura, ubicazione ecc.), la realizzazione dell'impianto, le modalità di esercizio, le fasi di monitoraggio e la comunicazione, rivolgendosi agli Enti locali, ai progettisti e agli operatori impegnati nella definizione o riqualificazione di un cicloposteggio.*

*L'obiettivo è quello di perseguire la combinazione fra bicicletta e trasporto pubblico negli spostamenti quotidiani, quale sistema efficiente e capillare, in grado di offrire la possibilità di muoversi rapidamente, in modo sano, rispettoso dell'ambiente ed economico.*

#### **Gestione emergenze idrogeologiche**

*Deliberaz. G.R. Piemonte 02/03/2018, n. 25-6549 | FAST FIND: NR39011*

Approvazione delle modalità funzionali ed organizzative per il supporto tecnico alle componenti istituzionali ed operative del sistema di protezione civile, in attuazione della Direttiva P.C.M. 27 febbraio 2004 e successive integrazioni, in materia di rischio idraulico ed idrogeologico.

B.U. R. Piemonte P. I-II 22/03/2018, n. 12

*Il documento approva le modalità organizzative e funzionali mediante le quali le strutture regionali forniscono il proprio supporto tecnico alle componenti istituzionali ed operative del sistema di protezione civile, in attuazione delle Direttive nazionali in materia di rischio idrogeologico ed idraulico, connesso anche alla presenza di sbarramenti artificiali di accumulo idrico.*

#### **Rischio idrogeologico**

*D. Comm. Del. R. Piemonte 28/02/2018, n. 1-FP | FAST FIND: NR39012*

DPCM 14 luglio 2016, Fondo progettazioni, Decreto Direttoriale n. 502 del 22/11/2017. Finanziamento e individuazione delle Amministrazioni pubbliche in qualità di gestori del finanziamento/Stazioni Appaltanti finalizzata alla realizzazione delle progettazioni esecutive degli interventi contro il dissesto idrogeologico. Definizione delle procedure tecnico-amministrative per la gestione, il controllo ed il monitoraggio del finanziamento.

B.U. R. Piemonte Suppl. Ord. 22/03/2018, n. 2

*Il documento:*

- *individua, in qualità di gestori del finanziamento/Stazioni appaltanti delle progettazioni degli interventi contro il dissesto idrogeologico, i Comuni e gli Enti;*
- *definisce le norme tecnico-amministrative alle quali i suddetti Enti si dovranno attenere per la gestione delle progettazioni;*
- *disciplina specifici contenuti relativi alle modalità di controllo e monitoraggio delle progettazioni finanziate.*

## **PUGLIA**

#### **Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)**

*Deliberaz. G.R. Puglia 28/12/2017, n. 2331 | FAST FIND: NR38908*

Documento di indirizzo "Linee interpretative per l'attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con DGR 176 del 16/02/2015".

B.U. R. Puglia Ord. 27/02/2018, n. 30

*Il documento fornisce la risposta alle principali e più frequenti domande (FAQ) giunte alla Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in merito alla corretta interpretazione di alcune norme contenute nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Delib. G.R. 176/2015. In particolare le principali domande a cui si è risposto riguardano i seguenti ambiti tematici:*

- *applicazione dell'art. 38 comma 5 delle NTA del PPTR;*
- *richieste di chiarimenti rispetto a specifiche prescrizioni o misure di salvaguardia e utilizzazione;*
- *richieste di chiarimenti rispetto agli strumenti di controllo preventivo, di cui agli artt. 90 e 91 delle NTA del PPTR;*
- *richieste di chiarimenti rispetto ai pareri di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96 delle NTA del PPTR e coordinamento con la VAS;*
- *procedimento di adeguamento al PPTR ex art. 97 delle NTA del PPTR;*
- *applicazione della norma transitoria.*

#### **Piani Urbani per la Mobilità Sostenibile (PUMS)**

*Deliberaz. G.R. Puglia 20/02/2018, n. 193 | FAST FIND: NR38967*

Approvazione Linee Guida Regionali per la redazione dei PUMS - Piani Urbani per la Mobilità

Sostenibile.

B.U. R. Puglia Ord. 12/03/2018, n. 36

*Le Linee Guida sono destinate, in prima istanza, alle Amministrazioni locali che si impegnano nello sviluppo e nell'implementazione di un Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), ma anche ai professionisti esperti in pianificazione e gestione della mobilità che forniscono il loro supporto alle Amministrazioni locali.*

## SARDEGNA

### Linee guida impianti fonti rinnovabili

*Deliberaz. G.R. Sardegna 23/01/2018, n. 3/25 | FAST FIND: NR38852*

Linee guida per l'Autorizzazione Unica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 387/2003 e dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 28/2011. Modifica della deliberazione n. 27/16 del 1 giugno 2011.

B.U. R. Sardegna Suppl. Str. 15/02/2018, n. 8

*La deliberazione aggiorna le linee guida approvate con la Delib. G.R. 01/06/2011, n. 27/16:*

- *riducendo le fasi procedurali non necessarie;*
- *riducendo, dove possibile, i termini di conclusione del procedimento amministrativo;*
- *attuando la necessaria innovazione tecnologica e informatica nei rapporti tra pubbliche amministrazioni, cittadini e imprese.*

*Per rendere completo ed effettivo il processo di semplificazione vengono approvati tre allegati in sostituzione degli allegati A, A1, A2, A3, A4 e A5 della Delib. G.R. n. 27/16 del 2011:*

- *A1 "Modello di istanza di Autorizzazione Unica": modello di istanza mediante il quale il proponente dichiara la sussistenza dei requisiti previsti dalle norme vigenti per la realizzazione e la gestione dell'intervento. All'istanza sono allegati gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche di competenza delle Amministrazioni;*
- *A2 "Criteri per la individuazione delle serre fotovoltaiche effettive e controlli": documento che ha lo scopo di fornire agli imprenditori agricoli uno strumento operativo in grado di individuare i criteri e i requisiti necessari per poter realizzare gli impianti produttivi serricoli e gli investimenti atti a garantire un'integrazione del reddito e un conseguente aumento occupazionale;*
- *A3 "Metodologia per il calcolo degli oneri istruttori": documento che contiene la metodologia con la quale calcolare gli oneri istruttori.*

*Confermati invece i contenuti degli Allegati B e B1 alla Delib. G.R. n. 27/16 del 2011 recanti, rispettivamente, i criteri per la individuazione delle aree e dei siti non idonei per gli impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo di potenza superiore a 3 kWp e il modello di dichiarazione del proponente e del progettista (fascimile di Dichiarazione Sostitutiva di Certificazione da presentare obbligatoriamente contestualmente all'istanza di verifica/VIA, di Autorizzazione Unica, ovvero di Denuncia di Inizio Attività comunale).*

## SICILIA

### Pubblicazione internet atti di pianificazione urbanistica

*Circ. Ass. R. Sicilia 19/01/2018, n. 1 | FAST FIND: NR38788*

Pubblicazione degli atti di pianificazione nel sito internet istituzionale. Prevalenza delle disposizioni che rivestono carattere di specialità.

G.U. R. Sicilia P. I 02/02/2018, n. 6

*La circolare chiarisce come alle disposizioni contenute nell'articolo 39 del D. Leg.vo 33/2013, rivestendo indubbio carattere di specialità - e alle concorrenti disposizioni di cui all'art. 3 della L.R. 71/1978 che ai commi 6 bis e 6 ter, introdotti dall'art. 45 della L.R. 3/2016, ha richiamato espressamente le citate disposizioni statali - le Amministrazioni comunali devono attenersi riguardo alla pubblicità ed efficacia degli atti di pianificazione generale, attuativa e relative varianti.*

### Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

*Circ. Ass. R. Sicilia 16/03/2018 | FAST FIND: NR39062*

Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) - Pianificazione interventi di mitigazione del rischio - Indicazioni metodologiche.

G.U. R. Sicilia P. I 30/03/2018, n. 14

*La circolare fornisce indicazioni per far fronte in modo adeguato alle sempre più pressanti esigenze*

di “messa in sicurezza” del territorio regionale rispetto alle condizioni di rischio idrogeologico.

## TOSCANA

### Ambiti territoriali di caccia (ATC)

L. R. Toscana 16/02/2018, n. 8 | FAST FIND: NR38907

Disposizioni in materia di comitati di gestione degli ambiti territoriali di caccia (ATC). Modifiche alla l.r. 3/1994.

B.U. R. Toscana P. I 26/02/2018, n. 9

*La legge entra in vigore dal 27/02/2018 ma le modifiche approvate alla L.R. 3/1994 si applicano ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore.*

### Siti Natura 2000

Deliberaz. G.R. Toscana 12/02/2018, n. 119 | FAST FIND: NR38876

L.R. 30/2015: modalità procedurali ed operative per l’attuazione degli articoli 123 e 123bis ed approvazione elenco di attività, progetti e interventi ritenuti non atti a determinare incidenze significative sui siti natura 2000 presenti nel territorio della Regione Toscana.

B.U. R. Toscana P. II 21/02/2018, n. 8

*La deliberazione approva gli allegati sostitutivi degli allegati A, B e C, aventi pari oggetto, della Delib. G.R. 1319/2016. Le disposizioni contenute negli allegati A, B e C si applicano ai procedimenti avviati a far data dal 21/02/2018, salvo il rinvio dell’efficacia dell’allegato A relativamente ai soli siti della Rete Natura 2000 parzialmente ricadenti nei territori di competenza dei soggetti gestori di aree protette nazionali.*

### Valori agricoli medi

Determ. Comm. Espropri R. Toscana 25/01/2018, n. 1 | FAST FIND: NR38847

Città metropolitana di Firenze - Approvazione della tabella dei Valori Agricoli Medi - Anno di riferimento 2017 - Anno di applicazione 2018 ai sensi dell’art. 41 comma 4 del D.P.R. 327/01 e dell’art. 2 comma 7 del Regolamento della Commissione provinciale Espropri.

B.U. R. Toscana P. II 14/02/2018, n. 7

### Distretti rurali

D. P.G.R. Toscana 23/03/2018, n. 14/R | FAST FIND: NR39059

Regolamento di attuazione della legge regionale 5 aprile 2017, n. 17 (Nuova disciplina dei distretti rurali).

B.U. R. Toscana P. I 30/03/2018, n. 12

*Il regolamento, in attuazione dell’articolo 10 della L.R. 05/04/2017, n. 17 (Nuova disciplina dei distretti rurali) disciplina le procedure per il riconoscimento del distretto rurale e specifica i contenuti degli atti e dei documenti necessari al riconoscimento.*

### Foreste

L. R. Toscana 20/03/2018, n. 11 | FAST FIND: NR39022

Disposizioni in materia di gestione attiva del bosco e di prevenzione degli incendi boschivi. Modifiche alla l.r. 39/2000.

B.U. R. Toscana P. I 26/03/2018, n. 11

*La legge entra in vigore dal 10/04/2018 e modifica la L.R. 39/2000. Tra gli obiettivi della legge:*

- *garantire una più efficace ed efficiente realizzazione degli interventi pubblici forestali;*
- *revisionare il sistema di controllo dell’attuazione dei piani degli interventi pubblici forestali;*
- *favorire la gestione attiva delle risorse e dei paesaggi forestali, valorizzandone le vocazioni locali e il ruolo multifunzionale del bosco stesso;*
- *affrontare i rischi derivanti dai cambiamenti climatici, dalla propagazione degli incendi boschivi e dall’abbandono e degrado delle terre.*

### Valori agricoli medi

Avv. Comm. Espropri R. Toscana 27/02/2018 | FAST FIND: NR38974

Siena - Tabella valori agricoli medi per l’anno 2018.

B.U. R. Toscana P. II 14/03/2018, n. 11

## UMBRIA

### **Edilizia residenziale sociale**

*Regolam. R. Umbria 20/02/2018, n. 4 | FAST FIND: NR38910*

Modificazioni ed integrazioni al regolamento regionale 4 febbraio 2014, n. 1 (Disciplina attuativa degli articoli 29, 31 e 27 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 - Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale).

B.U. R. Umbria Suppl. Ord. 28/02/2018, n. 1

*Il regolamento entra in vigore dal 15/03/2018. Le graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica, vigenti o in corso di formazione alla data di entrata in vigore, rimangono comunque efficaci per un periodo di tempo non superiore a due anni dalla data di approvazione delle graduatorie medesime.*

### **Valori agricoli medi**

*Deliberaz. Comm. Espropri R. Umbria 07/02/2018 | FAST FIND: NR38804*

Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2018.

B.U. R. Umbria Suppl. Ord. 07/02/2018, n. 2

### **Valutazione ambientale strategica (VAS)**

*Deliberaz. G.R. Umbria 13/03/2018, n. 233 | FAST FIND: NR39037*

Adempimenti ai sensi della L.R. n. 12 del 16 febbraio 2010. "Specificazioni tecniche e procedurali in materia di Valutazione Ambientale Strategica - Nuova modulistica".

B.U. R. Umbria Suppl. Ord. 28/03/2018, n. 3

*L'evoluzione del quadro normativo ha imposto una logica e complessiva revisione della Delib. G.R. 13/05/2013, n. 423. Il provvedimento aggiorna le precedenti specifiche procedurali in materia di VAS con lo scopo di facilitare ed accrescere, nell'azione dei soggetti che operano e si confrontano attraverso il processo di VAS, l'integrazione procedurale della valutazione ambientale negli iter di formazione e approvazione di un Piano o Programma.*

*I procedimenti relativi alle istanze di Verifica di assoggettabilità a VAS e di VAS in ambito regionale, iniziati antecedentemente al 28/03/2018, data di pubblicazione del presente provvedimento, devono essere conclusi ai sensi delle disposizioni normative e regolamentari vigenti alla data di avvio del procedimento. I procedimenti relativi alle istanze presentate a far data dal 28/03/2018 devono essere effettuati secondo le disposizioni dettate dal presente provvedimento.*

*In allegato alla deliberazione la modulistica e gli schemi.*

#### **Modulistica**

- Domanda per la richiesta della Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Comunicazione avvio delle consultazioni preliminari di VAS;
- Questionario volontario per la fase delle consultazioni preliminari VAS;
- Avviso - fase delle consultazioni del pubblico VAS;
- Comunicazione dell'Autorità procedente;
- Modello per la formulazione di osservazioni nella fase di consultazione pubblica.

#### **Schemi**

- Schema procedurale della Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Schema procedurale del processo di VAS;
- Schema integrazione Verifica di VIA nel processo di VAS;
- Schema per il Protocollo tecnico di monitoraggio ambientale.

---

## **VALLE D'AOSTA**

### **Valori agricoli medi**

*Avv. Ass. R. Valle D'Aosta 29/01/2018 | FAST FIND: NR38830*

Commissione regionale per le espropriazioni prevista dall'art. 4 della Legge regionale 2 luglio 2004, n. 11. Determinazione dei Valori Agricoli Medi (art. 5).

B.U. R. Valle D'Aosta Ord. 13/02/2018, n. 7

---

## **VENETO**

### **Prontuario operativo interventi forestali**

*D. Dir. R. Veneto 05/02/2018, n. 4 | FAST FIND: NR38831*

DGR n. 7 del 5 gennaio 2018 "Adozione del Prontuario Operativo per gli interventi di gestione forestale - DGR n. 1456/2014 e DGR n. 1400/2017". Approvazione modulistica di autorizzazione ai tagli boschivi.

B.U. R. Veneto Ord. 13/02/2018, n. 15

*La Delib. G.R. 7/2018 ha adottato il Prontuario Operativo per gli interventi di gestione forestale. A seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia selvicolturale, il presente decreto approva la nuova modulistica di autorizzazione ai tagli boschivi, come previsto al punto 5 della deliberazione.*

---

## PROVINCIA AUTONOMA BOLZANO

---

### **Impianti a fune**

*D. Pres. P. Bolzano 26/01/2018, n. 2 | FAST FIND: NR38813*

Modifiche del regolamento sulla costruzione e l'esercizio di impianti a fune in servizio pubblico.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 08/02/2018, n. 6

*Per le revisioni speciali degli impianti il regolamento, in vigore dal 09/02/2018, prevede che il tecnico responsabile possa disporre ogni altro accertamento che ritenga necessario per garantire la sicurezza e la regolarità dell'esercizio.*

### **Valori agricoli medi**

*Deliberaz. Comm. Espropri P. Bolzano 16/01/2018, n. 1 | FAST FIND: NR38815*

Determinazione dei valori agricoli minimi e massimi per l'anno 2018.

B.U. R. Trentino Alto Adige P. I-II 08/02/2018, n. 6

### **Parco nazionale dello Stelvio**

*L. P. Bolzano 16/03/2018, n. 4 | FAST FIND: NR39017*

Parco Nazionale dello Stelvio.

B.U. R. Trentino Alto Adige Suppl. 22/03/2018, n. 5

*La legge entra in vigore dal 21/05/2018. Gli obiettivi della normativa approvata sono: la protezione e la conservazione delle specie animali e vegetali; la tutela della biodiversità e l'integrità degli ecosistemi; la difesa degli equilibri idraulici e idrogeologici. Tutto questo avvalendosi di una pianificazione paesaggistica e territoriale che tenga conto delle forme di sviluppo sostenibile incentivando l'agricoltura di montagna e le altre economie compatibili al fine di sostenere lo sviluppo economico della popolazione e contrastare lo spopolamento rurale. Altro obiettivo della legge è quello di favorire una fruizione ricreativa e turistico-sociale compatibile con le finalità di tutela, puntando sulla mobilità sostenibile.*

---

## PROVINCIA AUTONOMA TRENTO

---

### **Procedimenti amministrativi, autorizzazione integrata ambientale**

*L. P. Trento 15/03/2018, n. 5 | FAST FIND: NR39016*

Modificazioni della legge provinciale sull'attività amministrativa 1992, della legge provinciale per il governo del territorio 2015 e disposizione in materia di autorizzazione integrata ambientale.

B.U. R. Trentino Alto Adige Suppl. 22/03/2018, n. 3

*La legge, in vigore dal 06/04/2018, modifica la L.P. 23/1992, al fine di semplificare e dare maggiore certezza sui tempi dei procedimenti amministrativi e favorire un rapporto costruttivo fra pubblica amministrazione, cittadini e imprese.*

*Il provvedimento reca, altresì, modifiche alla L.P. 15/2015 (Legge provinciale sul governo del territorio) e all'articolo 14 detta disposizioni in materia di autorizzazione integrata ambientale prevedendo che la Giunta provvederà ad aggiornare le tariffe provinciali vigenti e le modalità di versamento da applicare alle istruttorie e alle attività di controllo di propria competenza, tenuto conto delle specifiche realtà rilevate nel proprio territorio e degli effettivi costi unitari. La legge chiarisce che non sono assoggettate al pagamento delle spese istruttorie le modifiche non sostanziali delle autorizzazioni integrate ambientali e che sino alla emanazione di questo provvedimento continuano ad applicarsi le tariffe vigenti alla data di entrata in vigore della legge.*

## GIURISPRUDENZA

### **Nozione di immobile sottoposto a vincoli**

Sent. TAR Sardegna 05/12/2017, n. 772 | FAST FIND: GP16116

Edilizia e urbanistica - Interventi in aree o su immobili vincolati - Nozione di "immobili sottoposti a vincoli".

*La locuzione "immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" - contenuta nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera d), non può che essere inteso in senso ampio, non coincidendo con il singolo edificio ma comprendendo anche le aree e i terreni oggetto di tutela. Più precisamente, vista la genericità della previsione, non possono operarsi distinzioni a seconda della fonte e della natura del vincolo; ne consegue che essa si applicherà anche nei casi di beni vincolati ai sensi della Parte III del D. Leg.vo 42/2004 (beni paesaggistici), nonché nei casi in cui detti vincoli comportino un regime di inedificabilità non già assoluta ma solo relativa.*

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

- Conforme a: Cass. 28/07/2016, n. 33043.

### **Vincolo storico artistico fabbricato fatiscente**

Sent. C. Stato 18/12/2017, n. 5950 | FAST FIND: GP16112

1. Ambiente, paesaggio e beni culturali - Vincolo di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Leg.vo 42/2004 - Valutazioni tecniche discrezionali - Sindacato giudiziale - Limiti.

2. Ambiente, paesaggio e beni culturali - Vincolo di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Leg.vo 42/2004 - Necessità di valutazioni concrete e specifiche - Fattispecie - Fabbricato fatiscente ed in stato di degrado.

*1. Il giudizio che presiede all'imposizione di una dichiarazione di interesse storico artistico (c.d. "vincolo") ai sensi dell'art. 10 del D. Leg.vo 42/2004 è connotato da un'ampia discrezionalità tecnico-valutativa, poiché implica l'applicazione di cognizioni tecniche specialistiche proprie di settori scientifici disciplinari della storia, dell'arte e dell'architettura, caratterizzati da ampi margini di opinabilità. L'apprezzamento compiuto dall'Amministrazione preposta alla tutela è quindi sindacabile, in sede giudiziale, esclusivamente sotto i profili della logicità, coerenza e completezza della valutazione, considerati anche per l'aspetto concernente la correttezza del criterio tecnico e del procedimento applicativo prescelto, ma fermo restando il limite della relatività delle valutazioni scientifiche, sicché, in sede di giurisdizione di legittimità, può essere censurata la sola valutazione che si ponga al di fuori dell'ambito di opinabilità, affinché il sindacato giudiziale non divenga sostitutivo di quello dell'Amministrazione attraverso la sovrapposizione di una valutazione alternativa, parimenti opinabile.*

*2. Per l'apposizione della dichiarazione di interesse storico artistico (c.d. "vincolo") ai sensi dell'art. 10 del D. Leg.vo 42/2004 non si può prescindere da un elemento valutativo concreto, incentrato sul pregio distinto, selettivo e irripetibile della singola cosa e sulla possibilità di una concreta conservazione e valorizzazione del bene, soprattutto se versante in stato di degrado. La mera e generica circostanza tipologica che un fabbricato rappresenti una testimonianza di un tipo di costruzione di un particolare periodo storico non è di per sé elemento sufficiente a giustificare l'adozione di un provvedimento individuale e concreto, quale l'apposizione del vincolo, dal momento che qualsiasi fabbricato è di per sé testimonianza di un tipo di costruzione del proprio periodo nella zona in cui si trova. (Nella fattispecie la Corte ha ritenuto viziata per difetto di motivazione la dichiarazione di interesse culturale relativa ad un complesso edilizio in stato di degrado e fatiscenza, motivato unicamente sulla base di affermazioni stereotipate, in cui i giudici non hanno ritenuto possibile rintracciare le ragioni che attestassero la singolarità del bene da tutelare).*

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

- Sul tema della specificità delle valutazioni prodromiche all'apposizione della dichiarazione di interesse culturale di beni immobili si veda C. Stato 10/12/2012, n. 6293.

### **Ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione**

Sent. C. Stato 29/12/2017, n. 6165 | FAST FIND: GP16152

1. Diniego di autorizzazione paesaggistica - Sentenza di annullamento per carenza di motivazione - Elementi di fatto obiettivamente riscontrabili e apprezzabili - Esclusione di macroscopica illogicità - Sconfinamento del sindacato giurisdizionale nella sfera di competenza dell'amministrazione.

2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Presenza di vincolo paesaggistico - Intervento edilizio - Ampliamento edilizio - Ambito di applicazione - Esclusione - Demolizione con ricostruzione -

Diversità di disciplina.

1. È consentito al giudice esercitare un sindacato sull'esercizio del potere tecnico discrezionale della pubblica amministrazione nei limiti in cui lo stesso si riveli idoneo, ab extrinseco, ad escludere che la decisione sia il frutto di una svista, di un travisamento dei fatti, di una mancata o difettosa ponderazione di interessi, tali da far ritenere la scelta o il giudizio espressi macroscopicamente illogici, irrazionali, incomprensibili a un ragionamento logico-giuridico. Gli elementi di fatto obiettivamente riscontrabili e apprezzabili rilevati dall'amministrazione non possono invece essere oggetto di nuova e autonoma valutazione in sede giurisdizionale.

2. Per gli edifici ad uso residenziale situati in zona F turistica nei 300 metri dalla linea di battigia, l'art. 2, comma 5, della L. R. Sardegna 23/10/2009, n. 4, detta le condizioni subordinatamente alle quali l'ampliamento edilizio è consentito ed ha un ambito di applicazione oggettiva ben delimitato e concernente la sola fattispecie del mero ampliamento volumetrico (il 10% del volume esistente). L'art. 5, commi 3 e 5, della medesima legge disciplina la (diversa) fattispecie della demolizione con ricostruzione, consentita a determinate condizioni. Caratteristica di questo secondo tipo di intervento è la traslazione della volumetria in zona diversa e più arretrata rispetto alla fascia costiera. L'ordinamento, infatti, bilancia l'interesse del privato a ricostruire il vecchio volume (godendo anche di un consistente aumento volumetrico) con quello, pubblico, alla riqualificazione costiera, alla condizione che si realizzi il trasferimento del manufatto in altra e più arretrata zona e la cessione, al comune, del lotto liberato, per finalità di interesse generale.

#### **Decadenza della concessione edilizia**

Sent. C. Stato 15/11/2017, n. 5285 | FAST FIND: GP16177

Edilizia ed immobili - Concessione edilizia - Mancata conclusione dei lavori - Decadenza della concessione - Formale provvedimento P.A. - Necessità

L'operatività della decadenza della concessione edilizia necessita in ogni caso dell'intermediazione di un formale provvedimento amministrativo, seppur avente efficacia dichiarativa di un effetto verificatosi ex se e direttamente. Infatti, la perdita di efficacia della concessione di costruzione per mancato inizio o ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere accertata e dichiarata con formale provvedimento dell'Amministrazione anche ai fini del necessario contraddittorio col privato circa l'esistenza dei presupposti di fatto e di diritto che possono legittimarne la determinazione.

#### **Servitù di veduta**

Ord. C. Cass. civ. 23/11/2017, n. 27909 | FAST FIND: GP16143

Edilizia ed immobili - Servitù di veduta - Trasformazione di una terrazza - Aggravamento della servitù - Configurabilità - Esclusione.

La trasformazione in terrazzo di un precedente affaccio occasionale realizzato con una copertura in lamiera non costituisce un aggravamento della servitù.

#### **Responsabilità aquiliana della P.A.**

Sent. C. Stato 24/11/2017, n. 5475 | FAST FIND: GP16184

Edilizia ed immobili - Edilizia privata e titoli abilitativi - Rilascio di autorizzazione edilizia illegittima - Responsabilità aquiliana della P.A. - Sussistenza.

Nessun rilievo può assumere la circostanza che i titoli edilizi sono rilasciati salvi i diritti dei terzi, che quindi possono agire a propria tutela in sede civile o in sede amministrativa. Infatti, tale "clausola" di salvezza non può ritenersi esonerativa da responsabilità aquiliana dell'Amministrazione secondo i principi generali, quanto la stessa, con comportamenti commissivi o omissivi ha concorso a cagionare la lesione del diritto dominicale (nel caso di specie, è stata accolta la domanda risarcitoria proposta nei confronti della P.A. che ha rilasciato il titolo autorizzatorio, poi annullato, che ha consentito la realizzazione di una tettoia sul lastrico solare di un immobile frontistante - e quindi la compromissione della servitù di veduta con conseguente diminuzione di valore dell'immobile - e che, dopo l'annullamento, e in pendenza di appello avverso sentenza non sospesa, ha ritardato o non ha assunto tempestivamente i provvedimenti repressivi, poi definitivamente esclusi dal rilascio di una concessione in sanatoria).

#### **Permesso di costruire per balcone**

Sent. TAR Campania Napoli 28/11/2017, n. 5643 | FAST FIND: GP16180

Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Titoli abilitativi - Inserimento di un balcone - Incremento di superficie - Modifica dei prospetti - Intervento di ristrutturazione edilizia - Permesso di costruire - Necessità.

L'inserimento di un balcone, in ragione dell'incremento di superficie (ancorché accessoria) che

*comporta e, comunque, per effetto della modifica dei prospetti, non può che qualificarsi come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3, comma 1, lett. d) e 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. 380/2001, non potendo viceversa configurarsi un mero intervento di manutenzione.*

#### **Ricostruzione rudere e ristrutturazione edilizia**

Sent. TAR Toscana 12/12/2017, n. 1559 | FAST FIND: GP16121

Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Ristrutturazione edilizia per ricostruzione di rudere - Non applicabilità a fabbricato non ultimato - Conseguenza - Fattispecie.

*La disposizione di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera d), secondo la quale rientrano nella nozione di "ristrutturazione edilizia" gli "interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza", e dunque sostanzialmente la ricostruzione di ruderi, fa esclusivo riferimento ad edifici completamente realizzati e poi caduti in rovina. Si tratta dunque di una fattispecie completamente diversa e non assimilabile al completamento di un edificio assentito e poi non portato a termine, ipotesi nella quale, trattandosi di completare un'opera che rientra indiscutibilmente nella categoria della nuova costruzione, il titolo edilizio necessario per procedere al completamento dell'intervento è il permesso di costruire e non la SCIA. (Nella fattispecie è stata annullata in autotutela la SCIA presentata da un privato per il completamento di un edificio oggetto di concessione edilizia molto tempo addietro ma mai completato).*

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

- In merito alla ricostruzione di ruderi in ristrutturazione edilizia si vedano: Cass. 30/09/2014, n. 40342; Cass. 08/10/2015, n. 45147.

#### **Serre stagionali in edilizia libera**

Sent. TAR Piemonte 12/12/2017, n. 1351 | FAST FIND: GP16124

Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Serre mobili stagionali realizzabili in edilizia libera - Nozione di "stagionalità".

*L'art. 6 del D.P.R. 380/2001, comma 1, prevede, sotto il profilo dell'assentibilità come attività edilizia libera, la distinzione tra serre mobili stagionali e serre realizzate con strutture fisse: le prime rivolte alla protezione del terreno e delle coltivazioni in periodi stagionali, non necessitanti di titolo abilitativo; le seconde costituenti opere di supporto per l'attività agricola e commerciale, rivolte a soddisfare esigenze continuative connesse alla coltivazione e comportanti una modificazione permanente dello stato dei luoghi. Con riferimento alla nozione di "stagionalità", occorre fare riferimento ad una struttura che venga ciclicamente installata e poi rimossa al termine della stagione, ossia ad un manufatto che in una certa stagione dell'anno, ed ogni anno, viene costruito e poi regolarmente smontato, poiché viceversa si sarebbe in presenza di un'opera destinata ad alterare in modo duraturo l'assetto urbanistico-ambientale del territorio.*

#### **Titolo edilizio per piscina**

Sent. TAR Calabria Catanzaro 13/12/2017, n. 1991 | FAST FIND: GP16130

Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Piscina fuori terra amovibile - Necessità del titolo edilizio.

*Il fatto che una piscina sia facilmente amovibile e sia realizzata in materiale plastico e lamellare, non vale ad esimere dall'acquisizione del titolo edilizio, giacché ciò che rileva è che il manufatto sia destinato a durare nel tempo, ampliando il godimento dell'immobile e non sia volto a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti. Inoltre, non risulta rilevante il fatto che si tratti di piscina "fuori terra", atteso che anche una struttura del genere, soprattutto se di dimensioni ragguardevoli, determina una permanente trasformazione urbanistica.*

#### **Zone a bassa sismicità e autorizzazione sismica**

Sent. C. Cass. pen. 15/12/2017, n. 56040 | FAST FIND: GP16120

1. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Costruzioni in zona sismica - Nozione di "zona a bassa sismicità".
2. Edilizia e urbanistica - Reati edilizi e antisismici - Configurabilità - Effettiva pericolosità delle costruzioni - Irrilevanza.
3. Edilizia e urbanistica - Reati edilizi e antisismici - Potere-dovere di ordinare la demolizione - Sussistenza - Solo con riferimento alle violazioni sostanziali.

*1. Le "aree a bassa sismicità" nelle quali, ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/2001 e salva diversa disposizione regionale, è consentito iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione, debbono essere considerate esclusivamente quelle rientranti nella*

zona sismica 4, come definita dalla Ord. P.C.M. 20/03/2003, n. 3274 e dalla Ord. P.C.M. 28/04/2006, n. 3519.

2. Al fine della configurabilità delle contravvenzioni previste dalla normativa antisismica, di cui agli artt. 93 e 95 del D.P.R. 380/2001, è irrilevante che le costruzioni realizzate siano effettivamente pericolose, in quanto tale normativa è finalizzata a garantire l'esercizio del controllo preventivo dello Stato sulle attività edificatorie nelle zone sismiche. L'interesse protetto, sia pure strumentalmente alla salvaguardia della pubblica incolumità e del territorio, è dunque quello di consentire l'esercizio delle attribuzioni di controllo nella materia antisismica, attraverso la sanzione delle condotte elusive di tali potestà, o che ne impediscano l'esercizio: ne consegue che l'eventuale assenza di pericolosità delle opere, realizzate in mancanza delle prescritte comunicazioni e autorizzazioni preventive, non determina l'assenza di offensività della condotta, comunque idonea a pregiudicare il bene protetto dalla norma incriminatrice, tanto che va affermata l'irrilevanza, al fine della configurabilità di tali reati, della compatibilità delle opere realizzate con le cautele antisismiche imposte dalla legge e anche del successivo rilascio della autorizzazione sismica in sanatoria.

3. In tema di disciplina delle costruzioni in zona sismica, il potere-dovere del giudice di ordinare la demolizione dell'immobile, ai sensi dell'art. 98 del D.P.R. 380/2001, comma 3, in caso di condanna per i reati previsti dalla relativa normativa, sussiste soltanto con riferimento alle violazioni sostanziali, ovvero per la inosservanza delle norme tecniche, e non anche per le violazioni meramente formali.

#### RIFERIMENTI E NOTE

- In merito alla irrilevanza della pericolosità della costruzione realizzata in zona sismica ai fini dell'applicazione delle sanzioni per violazione della normativa sulle autorizzazioni in zona sismica si vedano: Cass. 13/11/2007, n. 41617; Cass. 29/02/2012, n. 7893.

- In merito alla demolizione di opere realizzate in violazione della normativa sulle autorizzazioni in zona sismica, si veda Cass. 10/10/2007, n. 37322.

#### Definizione di pergotenda

Sent. TAR Lazio Roma 22/12/2017, n. 12632 | FAST FIND: GP16141

Edilizia e urbanistica - Pergotenda - Attività edilizia libera - Realizzazione di veranda per aumentare in modo permanente la superficie di un locale commerciale - Necessità del titolo edilizio - Fattispecie.

La realizzazione di una c.d. pergotenda, tenuto conto della sua consistenza, delle caratteristiche costruttive e della funzione che la caratterizza, non costituisce un'opera edilizia soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo atteso che, ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 e 10 del D.P.R. n. 380/2001, sono soggetti al rilascio del permesso di costruire gli "interventi di nuova costruzione", che determinano una "trasformazione edilizia e urbanistica del territorio", mentre una struttura leggera, secondo la configurazione standard che caratterizza in genere tali manufatti, destinata ad ospitare tende retrattili in materiale plastico, non integra tali caratteristiche. Ed infatti per aversi una costruzione definibile come pergotenda occorre che l'opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con la conseguenza che la struttura (per aversi realmente una pergotenda e non una costruzione edilizia necessitante di titolo abilitativo) deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda. Inoltre la tenda, che costituisce la caratteristica fondamentale per effetto della quale un manufatto può definirsi "pergotenda" e non considerarsi una "nuova costruzione", deve essere in materiale plastico e retrattile, onde non presentare caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante, comportante trasformazione del territorio. (Nella fattispecie non è stata considerata come pergotenda e quindi non rientrante nell'attività edilizia libera una struttura complessa realizzata da una caffetteria in un cortile condominiale costituita da più componenti - due manufatti affiancati appesantiti con fioriere di cemento - e fissata con vincoli all'edificio principale e al muro perimetrale, la cui struttura di alluminio era utilizzata sia per ospitare gli orizzontamenti amovibili, sia per ospitare diverse tipologie d'impianti per aumentare in modo permanente la superficie commerciale adibita alla ristorazione e intrattenimento).

#### RIFERIMENTI E NOTE

In senso conforme si vedano Cons. Stato, sent. 25/01/2017, n. 306 e sent. 27/04/2016, n. 1619.

#### Edificabilità zona agricola, cessione di cubatura, varianti essenziali

Sent. C. Cass. pen. 29/12/2017, n. 57914 | FAST FIND: GP16118

1. Edilizia e urbanistica - Pianificazione del territorio e strumenti urbanistici - Zone agricole - Edificabilità consentita da norme regionali e strumenti urbanistici - Qualifica di imprenditore agricolo e strumentalità delle opere al fondo - Necessità.

2. Edilizia e urbanistica - Pianificazione del territorio e strumenti urbanistici - Cessione di cubatura - Limiti e condizioni - Applicabilità tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica - Conseguenze.

3. Edilizia e urbanistica - Variazioni su opere assentite - Opere eseguite in totale difformità - Qualificazione - Opere che non sarebbero state altrimenti assentite - Sussiste totale difformità.

1. *Ove previsto dalla normativa regionale e dagli strumenti urbanistici, il rilascio del permesso di costruire fabbricati rurali in zone agricole è subordinato ad un duplice requisito: il primo di natura soggettiva, costituito dallo status di proprietario coltivatore diretto, proprietario conduttore in economia, proprietario concedente, imprenditore agricolo, il secondo di natura oggettiva, rappresentato dal rapporto di strumentalità delle opere alla coltivazione del fondo, precisando che la ratio della previsione è ovviamente nel senso di evitare che qualsiasi individuo, benché sprovvisto della qualità di coltivatore, possa legittimamente costruire un immobile ad uso residenziale in zona agricola. Ciò avrebbe l'evidente conseguenza di consentire la trasformazione di una zona agricola, tutelata dall'ordinamento, in un'area sostanzialmente residenziale e si porrebbe quindi in contrasto con la ratio della disciplina vincolistica che è volta allo scopo di attuare un equilibrato componimento tra le contrapposte esigenze e cioè, da un lato, consentire una razionale possibilità di sfruttamento edilizio delle aree agricole per scopi di sviluppo economico e, dall'altro, garantire la loro destinazione esclusiva ad attività agronomiche.*

2. *La cessione di cubatura, o "asservimento" - atto che comporta la cessione di cubatura tra fondi contigui ed è funzionale ad accrescere la potenzialità edilizia di un'area per mezzo dell'utilizzo della cubatura realizzabile in una particella contigua e del conseguente computo anche della superficie di quest'ultima, ai fini della verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria - è istituito utilizzabile, in sede di rilascio di permesso di costruire, solo in presenza di particolari condizioni e limiti, per cui può avvenire solo tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica ed aventi la stessa destinazione urbanistica (in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico) e tra fondi contigui, nel senso che, anche qualora non si riscontrino la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, sussista pur sempre, comunque, una "effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti". Ne consegue che non sono, con tutta evidenza, ammissibili, ai fini del rilascio di provvedimenti autorizzativi in materia edilizia, atti di asservimento tra terreni ubicati in comuni diversi, disarticolandosi, in tal caso, lo stretto e inscindibile legame tra atti di asservimento e rispetto delle prescrizioni della normativa urbanistica, quale espressione del governo e della pianificazione del territorio comunale.*

3. *Ai fini della integrazione del reato di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione, di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/2001, lettera b), deve essere considerato in "totale difformità" qualsiasi intervento che, sulla base di una comparazione unitaria e sintetica fra l'organismo programmato e quello che è stato realizzato con l'attività costruttiva, risulti integralmente diverso da quello assentito per caratteristiche tipologiche, plano volumetriche o di utilizzazione, da quello oggetto del permesso di costruire, dovendosi, a tal fine, considerare che i parametri normativi di riferimento enunciati dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001 sono tra loro alternativi e non cumulativi e che, per stabilire l'entità della difformità, è necessario svolgere un preciso raffronto tra l'opera approvata e quella eseguita. Ne deriva che sono da ritenersi eseguite in totale difformità le opere che la pubblica amministrazione non avrebbe mai autorizzato prestandosi le innovazioni ad alterare le caratteristiche essenziali dell'organismo edilizio relativo al progetto approvato.*

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

- *In merito all'asservimento di area adiacente ai fini del calcolo delle volumetrie assentibili, si veda C. Stato 30/10/2003, n. 6734.*

- *In merito alle opere eseguite in totale o parziale difformità dal permesso di costruire si veda: C. Stato 30/03/2017, n. 1484; Cass. 01/10/2014, n. 40541.*

#### **Prescrizione reati edilizi**

Sent. C. Cass. pen. 19/01/2018, n. 2291 | FAST FIND: GP16135

Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Prescrizione del reato - Decorrenza - Onere della prova.

*In tema di prescrizione, grava sull'imputato, che voglia giovare di tale causa estintiva del reato, l'onere di allegare gli elementi in suo possesso dai quali poter desumere la data di inizio del decorso del termine, diversa da quella risultante dagli atti.*

#### **Permesso di costruire, competenza del Dirigente e ingerenza della Giunta comunale**

Sent. TAR Liguria 25/01/2018, n. 54 | FAST FIND: GP16156

Edilizia e urbanistica - Permesso di costruire - Competenza esclusiva in capo al dirigente dell'Ufficio tecnico - Atto di indirizzo della Giunta comunale - Illegittimità - Fattispecie.

*L'art. 20 del D.P.R. 380/2001 riserva al dirigente o al responsabile dell'Ufficio tecnico comunale la decisione in merito al rilascio del permesso di costruire, anche ove ciò comporti valutazioni di natura discrezionale, senza contemplare in tale ambito procedimentale possibili ingerenze, neppure attraverso la formulazione di direttive o di indirizzi, da parte dell'organo di governo comunale. (Fattispecie in cui la Giunta comunale aveva espresso mediante un "atto di indirizzo" puntuali indicazioni in merito ad una specifica istanza di permesso di costruire al competente dirigente, il quale si era limitato a girare tali indicazioni all'istante senza esercitare alcun potere amministrativo.)*

#### **Termine denuncia difetti**

Sent. C. Cass. civ. 31/01/2018, n. 2436 | FAST FIND: GP16127

Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Rovina e difetti dell'immobile - Termine per la denuncia - Decorrenza.

*In tema di garanzia per gravi difetti dell'opera ai sensi dell'art. 1669 c.c., il termine per la relativa denuncia non inizia a decorrere finché il committente non abbia conoscenza sicura dei difetti, e tale consapevolezza non può ritenersi raggiunta sino a quando non si sia manifestata la gravità dei difetti medesimi e non si sia acquisita, in ragione degli effettuati accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause, non essendo al riguardo sufficienti viceversa manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (nel caso di specie la Suprema corte ha censurato la Corte di appello che aveva dato valore decisivo, per l'individuazione del momento della scoperta dei vizi - dies a quo ai fini del calcolo del termine decadenziale per la denuncia ex art. 1669 c.c. -, all'epoca dell'assemblea dei condomini che aveva deliberato il promuovimento della lite contro il costruttore, senza verificare però se contemporaneamente fosse stata già acquisita, in ragione di precedenti accertamenti tecnici, la piena comprensione del fenomeno e la chiara individuazione ed imputazione delle sue cause).*

#### **Pagamento del contributo di costruzione**

Sent. TAR Campania Napoli 01/02/2018, n. 710 | FAST FIND: GP16110

1. Edilizia e urbanistica - Contributo di costruzione - Rateo scadente di sabato - Proroga al giorno lavorativo successivo - Esclusione.

2. Edilizia e urbanistica - Contributo di costruzione - Ritardato o omesso pagamento - Procedura di riscossione.

3. Edilizia e urbanistica - Contributo di costruzione - Pagamento rateale - Ritardo - Applicabilità delle sanzioni - Omessa escussione garanzia fideiussoria - Irrilevanza.

*1. L'equiparazione del sabato a giorno festivo, ai fini della proroga al giorno lavorativo successivo, non ha carattere generale, ma ha come suo ambito di applicazione gli atti processuali, ai sensi dell'art. 155, Codice di procedura civile e dell'art. 52, D. Leg.vo 104/2010 (Codice del processo amministrativo). Pertanto tale equiparazione e non può essere applicata ai termini di scadenza dei pagamenti dovuti per le rate inerenti ai costi di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, regolati in base alle regole di scadenza delle obbligazioni civili, ovverosia dagli artt. 1187 e 2963, Codice civile che, nel loro combinato disposto, prevedono la proroga per i soli termini in scadenza di giorno festivo, senza considerare come tale il sabato.*

*2. In caso di ritardo od omesso versamento del contributo di costruzione, il Comune non è obbligato ai sensi dell'art. 43, D.P.R. 380/2001 ad applicare le speciali procedure di riscossione coattiva, ma può, in alternativa, avvalersi delle normali azioni previste per l'esecuzione delle obbligazioni, tra cui la procedura di ingiunzione di cui all'art. 118, D. Leg.vo 104/2010.*

*3. L'amministrazione comunale ha il pieno potere di applicare, nei confronti dell'intestatario di un titolo edilizio, la sanzione pecuniaria prescritta dalla legge per il caso di ritardo ovvero di omesso pagamento degli oneri relativi al contributo di costruzione anche ove, in caso di pagamento dilazionato di detto contributo, abbia omesso di escutere la garanzia fideiussoria in esito alla infruttuosa scadenza dei singoli ratei di pagamento ovvero abbia comunque omesso di svolgere attività sollecitatoria del pagamento presso il debitore principale. Ed infatti non può affermarsi l'esistenza di un onere collaborativo gravante sulla Amministrazione creditrice, desumibile dai principi generali in tema di correttezza e buona fede nei rapporti obbligatori di tipo civilistico o dal principio di leale collaborazione proprio dei rapporti intersoggettivi di diritto pubblico, consistente in un obbligo di pronta escussione della garanzia fideiussoria costituita a suo favore o di sollecitazione del pagamento presso il debitore principale.*

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

*Sull'applicabilità delle sanzioni in caso di ritardato o omesso pagamento del contributo di co-*

*struzione, si veda Cons. Stato, adunanza plenaria, sent. 7/12/2016, n. 24.*

#### **Permesso di costruire silenzio assenso**

*Sent. TAR Calabria Catanzaro 21/02/2018, n. 491 | FAST FIND: GP16199*

Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Silenzio assenso - Formazione - Conseguenze.

*Stante l'applicabilità al procedimento per il rilascio del permesso di costruire della disciplina del silenzio assenso - in forza dell'art. 20 del D.P.R. 380/2001, comma 8 - una volta inutilmente decorso il termine per la definizione del procedimento di rilascio del titolo edilizio, a partire dalla data di completamento della documentazione a corredo della richiesta, senza che sia stato opposto motivato diniego e salvo eventuali sospensioni dovute a modifiche progettuali od interruzioni dovute ad integrazioni documentali, sulla domanda di permesso di costruire deve intendersi formato il titolo abilitativo tacito. È di conseguenza illegittimo il provvedimento di diniego emesso dal Comune dopo la decorrenza di tale termine, potendo in tale ipotesi essere adottato soltanto un provvedimento di ritiro in autotutela, ove sussistano gli altri presupposti richiesti.*

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

*- Sul tema del silenzio assenso a dell'autotutela per l'annullamento del permesso di costruire formatosi tacitamente, si veda TAR Campania 29/05/2014, n. 2972.*

#### **Distanze tra edifici antistanti e interventi in centro storico**

*Sent. TAR Campania Napoli 07/12/2017, n. 5785 | FAST FIND: GP16123*

1. Edilizia e urbanistica - Distanze tra le costruzioni - Distanza tra edifici antistanti ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 - Carattere generale e inderogabile - Applicazione a nuovi edifici - Applicazione anche a ristrutturazioni che diano vita ad un organismo edilizio oggettivamente diverso.

2. Edilizia e urbanistica - Qualificazione degli interventi edilizi - Intervento di ristrutturazione edilizia - Linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione.

3. Edilizia e urbanistica - Distanze tra le costruzioni - Distanza tra edifici antistanti ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 - Differenza di quote esistente tra gli edifici - Irrilevanza - Una sola parete finestrata - Sufficienza.

4. Edilizia e urbanistica - Distanze tra le costruzioni - Distanza tra edifici antistanti ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 - Interventi in zone A (centro storico) - Applicazione in caso di nuova costruzione.

*1. In termini generali, la disposizione contenuta nell'art. 9 del D.M. 1444/1968, che prescrive la distanza di 10 metri che deve sussistere tra edifici antistanti, ha carattere inderogabile poiché si tratta di norma imperativa, la quale predetermina in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza; tali distanze sono coerenti con il perseguimento dell'interesse pubblico e non già con la tutela del diritto dominicale dei proprietari degli immobili finitimi alla nuova costruzione, tutela che è invece assicurata dalla disciplina predisposta, anche in tema di distanze, dal Codice civile. Tale disposizione si applica sia ai "nuovi edifici" - intendendosi per tali gli edifici (o parti e/o sopraelevazioni di essi) costruiti per la prima volta - ossia alle nuove costruzioni, sia agli interventi di ristrutturazione edilizia che, in ragione dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione del fabbricato, rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente.*

*2. La ristrutturazione edilizia sussiste solo quando viene modificato un immobile già esistente nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso. Invero, pur consentendo l'art. 10 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettera c), di qualificare come "interventi di ristrutturazione edilizia" anche le attività volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva, della sagoma o dei prospetti, tuttavia occorre conservare sempre una identificabile linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, potendo configurarsi la prima solo quando le modifiche volumetriche e di sagoma siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente. (Nella fattispecie la Corte ha ritenuto sussistere un intervento di nuova costruzione, essendo stato totalmente trasformato il precedente piano sottotetto abitabile, con conseguente creazione di un apprezzabile aumento volumetrico, in rapporto al volume complessivo dell'intero fabbricato, nonché di un disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria, tramite allungamento delle falde del tetto, perdita degli originari abbaini, sopraelevazione della cassa scale ed altri interventi.)*

*3. Il dovere di rispettare le distanze stabilite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 sussiste indipendentemente dall'eventuale differenza di quote esistente tra gli edifici aventi pareti frontistanti, ed inoltre ai fini dell'operatività della previsione, è persino sufficiente che sia finestrata anche una sola delle due*

pareti interessate. Tanto si spiega in ragione della portata generale, astratta ed inderogabile della norma, che esclude ogni discrezionalità valutativa, anche del giudice, circa l'esistenza in concreto di intercedimenti o di condizioni di pregiudizio alla salubrità e sicurezza dei luoghi.

4. Ai fini del rispetto delle distanze stabilite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 in occasione di un intervento di ampliamento in zona A (centro storico), è irrilevante che tale intervento non rechi modifiche alle pregresse distanze dai fabbricati circostanti e sia allineato alla sagoma assentita con precedente permesso di costruire. Infatti, va rimarcato che per le distanze tra costruzioni in zona A, posto che il limite di distanza corrispondente a quella tra i volumi edificati preesistenti riguarda soltanto gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione, nel caso (eccezionale) di nuova costruzione anche nella suddetta zona A si applica la distanza di 10 metri di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, comma 1, punto 2).

#### RIFERIMENTI E NOTE

- Sul tema generale delle norme di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968 si veda C. Stato 14/09/2017, n. 4337.

- Sul tema dell'applicabilità dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 a interventi di ristrutturazione che portino ad un organismo edilizio non riconducibile al preesistente si veda Cass. 30/06/2017, n. 16268.

- Sul tema della normativa applicabile per le distanze tra edifici antistanti al caso particolare delle nuove costruzioni in centro storico si vedano: C. Stato 14/09/2017, n. 4337; C. Stato 27/01/2003, n. 419.

- Sul tema dell'applicabilità dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 in caso di differenza di quota tra edifici si veda C. Stato 04/08/2016, n. 3522.

#### **Risarcimento per atti illegittimi**

Sent. C. Stato 06/03/2018, n. 1457 | FAST FIND: GP16294

Edilizia e paesaggio - Provvedimenti illegittimi - Pregiudizio subito dal privato - Risarcimento compensativo - Portata - Integralità del pregiudizio economico subito.

Appurata la sussistenza dei presupposti per il riconoscimento del risarcimento del danno derivante dagli atti illegittimi, la finalità generale e prioritaria dello strumento risarcitorio è essenzialmente compensativa. Lo scopo è di reintegrare la sfera giuridica del danneggiato, ponendolo, in attuazione del cd. principio di indifferenza, nella situazione in cui si sarebbe trovato senza il fatto illecito. L'impatto della (illegittima) attività va pertanto quantificato nella sua effettiva portata e tale portata non può che ricondursi al danno massimo sopportato dal privato per la illegittima attività dell'amministrazione; il danno da risarcire va commisurato alla integralità del pregiudizio economico subito.

#### **Decadenza permesso di costruire per decorso termini**

Sent. C. Stato 24/01/2018, n. 467 | FAST FIND: GP16219

1. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire - Procedimento per accertarne l'avvenuta decadenza per decorrenza del termine - Sono procedimenti autonomi - Conseguenze.

2. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Decadenza per decorrenza del termine - Avviene ipso iure.

3. Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi - Permesso di costruire - Decadenza per decorrenza del termine - Inizio lavori - Nozione - Fattispecie.

1. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire ed il procedimento di accertamento dell'intervenuta decadenza dello stesso ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001 sono procedimenti autonomi, che sfociano in autonomi e distinti provvedimenti. Da ciò inevitabilmente deriva che il ricorso infruttuosamente proposto nei confronti del primo non ha effetti nei confronti del ricorso proposto avverso il secondo. Al contrario, l'esito favorevole del ricorso proposto in caso di mancato accertamento dell'intervenuta decadenza del permesso di costruire fa venire meno l'interesse alla decisione del ricorso proposto avverso quest'ultimo atto. Infatti, la decadenza del permesso di costruire impone che ne venga rilasciato uno nuovo, situazione quest'ultima che determina il venir meno di quella lesione su cui fonda l'interesse del ricorrente all'impugnazione del permesso.

2 La decadenza del titolo edilizio è effetto legale del verificarsi del relativo presupposto, ovvero del decorso del termine di inizio e di ultimazione dei lavori, sì che il provvedimento comunale sul punto è meramente dichiarativo.

3. L'inizio lavori, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001, comma 2, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi che possano desumersi dagli indizi rilevati sul posto. Pertanto i lavori debbono ritenersi iniziati quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nell'impianto del cantiere, nell'innalzamento di elementi portanti, nella elevazione di muri e nella esecuzione di scavi

*preordinati al gettito delle fondazioni del costruendo edificio per evitare che il termine di decadenza del permesso possa essere eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici (Nella fattispecie in esame la documentazione in atti ha dimostrato che i lavori non erano stati in concreto iniziati, attraverso un raffronto dei luoghi tramite le foto prodotte dalle parti, dalle quali si evinceva che non vi fosse alcuna significativa attività edilizia in corso, pur a fronte delle particolarità urbanistiche della zona, per l'assenza di qualsivoglia tipo di macchinario o di strumentazione all'uopo necessaria o di qualsivoglia traccia di attività edilizia in corso.)*

**RIFERIMENTI E NOTE**

- In merito alla decadenza del permesso di costruire ipso iure per la decorrenza del termine si veda C. Stato 20/11/2017, n. 5324.
- In merito ai "concreti lavori edilizi" che fanno desumere l'avvenuto inizio dei lavori si veda C. Stato 19/09/2017, n. 4381.

**Abuso d'ufficio del tecnico comunale**

Sent. C. Cass. pen. 29/01/2018, n. 4140 | FAST FIND: GP16235

1. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Varianti in senso proprio - Natura accessoria - Varianti essenziali - Natura autonoma - Differenze e caratteristiche - Titoli abilitativi diversi.
2. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Sanatoria condizionata - Esclusione - Conformità ex art. 36, D.P.R. 380/2001 - Requisiti necessari.
3. Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Abuso d'ufficio - Configurazione del reato - Dolo intenzionale - Ingiusto vantaggio patrimoniale - Concorso del privato nel reato - Accertamento - Sussistenza.

*1. Le "varianti in senso proprio" non determinano un sostanziale e radicale mutamento della progettazione originaria (come accade, ad esempio, nelle ipotesi di sensibile spostamento della localizzazione del manufatto, aumento del numero dei piani, creazione di un piano seminterrato, modifica del prospetto esterno etc.) e si sostanziano, quindi, in modificazioni qualitative o quantitative di irrilevante consistenza rispetto al progetto originario. Il titolo abilitativo che le riguarda, inoltre, viene rilasciato con lo stesso procedimento previsto per il rilascio del permesso di costruire e si pone, rispetto al titolo originario, in rapporto di accessorialità e complementarità. Le "varianti essenziali" si distaccano, invece, dalla progettazione originaria in modo radicale sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo e si risolvono nella realizzazione di un'opera completamente diversa da quella assentita. Esse non sono specificamente disciplinate e presuppongono, per la loro realizzazione, un diverso e autonomo permesso di costruire.*

*2. In materia edilizia è sempre esclusa la possibilità della cosiddetta sanatoria condizionata, caratterizzata dal fatto che i suoi effetti vengono subordinati alla esecuzione di specifici interventi aventi lo scopo di far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che non posseggono, poiché tali provvedimenti devono ritenersi illegittimi, in quanto il D.P.R. 380/2001, art. 36, si riferisce esplicitamente ad interventi già ultimati e stabilisce come la doppia conformità debba sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.*

*3. In tema di abuso di ufficio, la prova del dolo intenzionale non richiede l'accertamento dell'accordo collusivo con la persona che si intende favorire, ben potendo essere desunta anche da altri elementi quali, ad esempio, la macroscopica illegittimità dell'atto, nonché da una serie di indici fattuali, tra i quali assumono rilievo l'evidenza, reiterazione e gravità delle violazioni, la competenza dell'agente, i rapporti fra agente e soggetto favorito, l'intento di sanare le illegittimità con successive violazioni di legge. Inoltre, il rilascio di un titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di un immobile la cui edificazione non è consentita o il mantenimento di un immobile abusivo mediante l'omessa adozione dei provvedimenti finalizzati alla sua eliminazione ovvero mediante sanatoria in assenza dei presupposti di legge, determina inequivocabilmente un vantaggio patrimoniale ingiusto nei confronti del privato il quale, in forza del titolo indebitamente conseguito o dell'inerzia del pubblico ufficiale, costruisce o mantiene in essere un manufatto che, oltre ad incrementare il valore dell'area ove insiste, ha un valore intrinseco e può essere successivamente alienato, locato o destinato comunque ad utilizzazioni economicamente vantaggiose. Ai fini dell'accertamento del concorso del privato nel delitto di abuso di ufficio vanno considerati i profili inerenti al contesto fattuale, ai rapporti personali tra i soggetti coinvolti, ovvero altri dati di contorno, idonei a dimostrare che la domanda del privato sia stata preceduta, accompagnata o seguita dall'accordo con il pubblico ufficiale, se non da pressioni dirette a sollecitarlo o persuaderlo al compimento dell'atto illegittimo. Può prendersi in considerazione anche la sequenza temporale degli accadimenti, le modalità di adozione dei singoli atti e la correlazione tra le condotte singolarmente poste in essere da ciascun soggetto.*

### **Sanatoria interventi nuova costruzione**

Sent. C. Stato 06/02/2018, n. 753 | FAST FIND: GP16244

1. Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Interventi di nuova costruzione - Caratteristiche - Configurabilità.

2. Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Sanatoria di opere abusive - Concessione titolo edilizio - Oblazione - Caratteristiche - Accessorietà.

*1. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del T.U. edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, costituiscono nuova costruzione gli interventi di trasformazione urbanistica comportanti la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato; di conseguenza è "a fortiori" qualificabile come opera edile di nuova costruzione la realizzazione di un piazzale in cemento, la quale determina un "consumo di suolo" (con una cementificazione che si sostituisce al piano naturale di campagna) e dunque una trasformazione tendenzialmente irreversibile di quest'ultimo.*

*2. In tema di rilascio del titolo edilizio in sanatoria, l'obbligazione pecuniaria del pagamento dell'oblazione si configura come del tutto accessoria e consequenziale rispetto all'atto autoritativo con il quale è stata valutata la conformità dell'intervento edilizio nel contesto delle condizioni normativamente contemplate per l'emissione dell'atto che ne dispone la sanatoria.*

### **Accessione costruzione su suolo comune**

Sent. C. Cass. S.U. civ. 16/02/2018, n. 3873 | FAST FIND: GP16297

1. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Costruzione da parte di comproprietario su suolo in comunione - Accessione - Operatività - Proprietà di tutti i comproprietari - Esclusione - Condizioni.

2. Edilizia e immobili - Appalti di lavori privati - Costruzione da parte di comproprietario su suolo in comunione - Consenso dell'altro comproprietario - Esclusione "ius tollendi" - Effetti - Obbligo di rimborso delle spese da parte degli altri comproprietari.

*1. La costruzione eseguita dal comproprietario sul suolo comune diviene, per accessione, ai sensi dell'art. 934 c.c., di proprietà comune agli altri comproprietari dell'immobile, salvo contrario accordo, traslativo della proprietà del terreno o costitutivo di un diritto reale su di esso, che deve rivestire la forma scritta "ad substantiam".*

*2. In tema di accessione, il consenso alla costruzione eseguita da uno dei comproprietari del suolo, manifestato dal comproprietario non costruttore, pur non essendo idoneo a costituire un diritto di superficie o altro diritto reale, preclude l'esercizio dello "ius tollendi". Ove tale diritto non venga o non possa essere esercitato, i comproprietari del suolo sono tenuti a rimborsare al comproprietario costruttore, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, le spese sostenute per l'edificazione dell'opera.*

### **Esclusione legittimo affidamento per inerzia PA**

Sent. C. Stato 22/02/2018, n. 1123 | FAST FIND: GP16282

Edilizia ed immobili - Abusi e reati edilizi - Istanza di condono edilizio - Decorso del tempo - Inerzia dell'amministrazione - Legittimo affidamento - Esclusione.

*La mera inerzia da parte dell'amministrazione nell'esercizio di un potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che (l'edificazione sine titulo) è sin dall'origine illegittimo. Allo stesso modo, tale inerzia non può certamente radicare un affidamento di carattere 'legittimo' in capo al proprietario dell'abuso, giammai destinatario di un atto amministrativo favorevole idoneo a ingenerare un'aspettativa giuridicamente qualificata. Non è in alcun modo concepibile l'idea stessa di connettere al decorso del tempo e all'inerzia dell'amministrazione la sostanziale perdita del potere di contrastare l'abusivismo edilizio, ovvero di legittimare in qualche misura l'edificazione avvenuta senza titolo, non emergendo oltretutto alcuna possibile giustificazione normativa a una siffatta - e inammissibile - forma di sanatoria automatica.*

### **Permesso di costruire in deroga**

Sent. TAR. Piemonte 27/02/2018, n. 270 | FAST FIND: GP16220

Edilizia e urbanistica - Permesso di costruire ordinario - Silenzio assenso - Chiarimenti - Permesso di costruire in deroga - Silenzio assenso - Esclusione - Motivazioni - Valutazione dell'interesse pubblico - Necessità.

*L'operatività dell'istituto del silenzio assenso nella materia edilizia deve ritenersi confinata all'ipotesi in cui la richiesta del privato abbia ad oggetto il rilascio di un permesso di costruire "or-*

dinario”, in relazione al quale l’amministrazione si limita a verificare la conformità del progetto edilizio alla normativa di settore e alla strumentazione urbanistica vigente, attraverso un’attività sostanzialmente vincolata nei propri contenuti, avendo l’amministrazione già esaurito la propria discrezionalità in sede pianificatoria, all’atto di redigere lo strumento urbanistico. Per contro, l’istituto del silenzio assenso di cui all’art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell’edilizia) non è applicabile alla diversa fattispecie della richiesta di rilascio di un permesso di costruire “in deroga al vigente PRGC” di cui all’art. 5 del D.L. n. 70 del 2011 (convertito in L. n. 106 del 2011) e art. 14, del D.P.R. n. 380/2001, cit., dal momento che in tal caso l’amministrazione, non si limita a verificare la mera conformità del progetto edilizio allo strumento urbanistico vigente, ma è tenuta a valutare, innovativamente e con amplissima discrezionalità, se sussistano i presupposti di interesse pubblico per modificare lo strumento urbanistico vigente senza che sia previsto un termine predeterminato.

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

Sulle conseguenze della formazione del silenzio assenso sull’istanza di permesso di costruire vedi T.A.R. Calabria-Catanzaro 21/02/2018, n. 491.

#### **Illegittimità titolo abilitativo provvisorio**

Sent. C. Cass. pen. 05/03/2018, n. 9876 | FAST FIND: GP16285

Edilizia e immobili - Abusi e reati edilizi - Titolo abilitativo provvisorio - Illegittimità - Natura dell’opera - Stabilità - Necessità del permesso di costruire.

La legge non richiede alcun titolo abilitativo per le opere oggettivamente contraddistinte da caratteri di precarietà, dovendo la stessa essere desunta non dalla temporaneità della destinazione soggettivamente data all’opera dal costruttore, ma dalla intrinseca destinazione materiale della stessa ad un uso realmente precario e temporaneo per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, con conseguente possibilità di successiva e sollecita eliminazione, non risultando, peraltro, sufficiente la sua rimovibilità o il mancato ancoraggio al suolo. Ove tali caratteri manchino, e si sia in presenza di opere stabili, che comportino una modificazione urbanistico-edilizia apprezzabile nel tempo e non finalizzata a soddisfare esigenze improvvise e transeunti, la legge prevede un solo tipo di provvedimento che legittima l’edificazione: il permesso di costruire.

#### **Impianto sportivo in area destinata a verde pubblico attrezzato**

Sent. C. Stato 08/03/2018, n. 1488 | FAST FIND: GP16243

Edilizia e urbanistica - Destinazione urbanistica - Impianto di interesse generale - Impianto sportivo in aree destinate a “verde pubblico attrezzato” - Compatibilità.

La destinazione urbanistica di “verde pubblico attrezzato” è compatibile con la realizzazione di un impianto sportivo ad uso di un’associazione sportiva dilettantistica quando dal complesso di atti che ne sono oggetto si desume la dimensione oggettivamente e primariamente pubblica della fruizione dell’impianto come nel caso, ad esempio, in cui la convenzione tra la stessa e il Comune preveda che l’utilizzo della struttura sia consentito a soggetti estranei alla medesima associazione quali altri enti sportivi, istituti scolastici e semplici cittadini non associati, previo assolvimento delle previste tariffe.

#### **Ordine di demolizione**

Sent. TAR. Campania Napoli 09/03/2018, n. 1501 | FAST FIND: GP16256

1. Edilizia e urbanistica - Abusi edilizi - Ordine di demolizione - Destinatario - Soggetto che ha il potere di rimuovere concretamente l’abuso - Estraneità del proprietario all’abuso - Conseguenze.  
2. Edilizia e urbanistica - Abusi edilizi - Ordine di demolizione - Atto vincolato - Comunicazione avvio del procedimento - Esclusione.

1. Ai sensi dell’art. 31 commi 2 e 3, D.P.R. n. 380 del 2001, l’ordine di demolizione va ingiunto al proprietario e al responsabile dell’abuso, sicché il proprietario è passivamente legittimato rispetto al provvedimento di demolizione, essendo tenuto alla sua esecuzione indipendentemente dall’aver materialmente concorso alla perpetrazione dell’illecito. Ne consegue che l’estraneità del proprietario agli abusi edilizi commessi sul bene da un soggetto che ne abbia la piena ed esclusiva disponibilità non implica l’illegittimità dell’ordinanza di demolizione o di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, emessa nei suoi confronti, ma solo l’inidoneità - ricorrendone i presupposti - del provvedimento repressivo a costituire titolo per l’acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell’area di sedime sulla quale insiste il bene.

2. L’ordine di demolizione di opere abusive non deve essere preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi dell’art. 7 della L. n. 241 del 1990, in considerazione della natura vincolata del potere di repressione degli abusi edilizi.

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

Vedi anche Cons. Stato, sez. VI, sent. 30 giugno 2017, n. 3210; T.A.R. Lazio-Roma, sez. II-bis,

sent. 9 marzo 2018, n. 2716; T.A.R. Calabria-Catanzaro, sez. II, sent. 7 marzo 2018, n. 577; T.A.R. Campania-Napoli, sez. VIII, sent. 26 aprile 2013, n. 2180.

#### **Soggetto destinatario dell'ordine di demolizione**

Sent. Breve TAR. Lazio Roma 09/03/2018, n. 2716 | FAST FIND: GP16255

1. Edilizia e urbanistica - Abusi edilizi - Ordine di demolizione - Destinatario - Soggetto che ha il potere di rimuovere concretamente l'abuso.

2. Edilizia e urbanistica - Abusi edilizi - Piscina - Necessità del titolo edilizio.

*La sanzione demolitoria degli abusi edilizi ha natura oggettiva. Essa colpisce il bene abusivo, indipendentemente da chi abbia commesso l'abuso, e, dunque, il proprietario ne subisce gli effetti indipendentemente dal suo ruolo di responsabile. Ai fini della legittimazione passiva del soggetto destinatario dell'ordine di demolizione, il D.P.R. n. 380/2001, infatti, nell'individuare i soggetti destinatari delle misure repressive nel proprietario e nel responsabile dell'abuso, considera quale soggetto passivo della demolizione il soggetto che ha il potere di rimuovere concretamente l'abuso, potere che compete indubbiamente al proprietario, anche se non responsabile in via diretta.*

2. *La piscina non è solo una attrezzatura per lo svago, ma innanzi tutto una struttura di tipo edilizio che incide invasivamente sul sito in cui viene realizzata, con la conseguenza che per la sua realizzazione occorre munirsi del relativo titolo ad aedificandum.*

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

*Per l'individuazione del soggetto destinatario dell'ordine di demolizione vedi in senso conforme Cons. Stato, sez. VI, sent. 30 giugno 2017, n. 3210; per la necessità del titolo edilizio, anche per la piscina "fuori terra" vedi T.A.R. Calabria-Catanzaro, sez. I, sent. 13 dicembre 2017, n. 1991.*

#### **Completamento funzionale ai fini dell'ammissione al condono edilizio**

Sent. C. Stato 09/03/2018, n. 1513 | FAST FIND: GP16251

Edilizia e urbanistica - Titoli abilitativi in sanatoria - Condono - Edifici non residenziali - Data di completamento funzionale - Momento dal quale è reso possibile lo svolgimento dell'attività - Fattispecie.

*Quando le disposizioni sul condono edilizio prevedono che la data entro la quale deve essere stato realizzato l'abuso per essere ammesso il relativo beneficio vada raggugliata a quella del "completamento funzionale" delle opere - come nel caso del condono di cui all'art. 31 della L. n. 47 del 1985 con riguardo agli abusi perpetrati in edifici non destinati alla residenza - tale data va individuata nel momento dal quale è reso possibile lo svolgimento dell'attività, ad esempio produttiva, al quale le opere abusive erano destinate. (Nella fattispecie è stato ritenuto che il completamento funzionale fosse avvenuto in quanto le fotografie depositate raffiguravano una struttura simile a un piccolo capannone, realizzata con travi di legno, un tetto impermeabile e pareti laterali di telo plastificato, all'interno della quale si potevano distinguere un bancone da lavoro, alcune macchine per la lavorazione del legno e un certo numero di pezzi in lavorazione, dal che si deduceva che la struttura era fornita degli allacciamenti elettrici necessari a svolgervi un'attività, nella specie di carpenteria lignea).*

#### **Cambio di destinazione d'uso e oneri di urbanizzazione**

Sent. TAR Toscana 27/02/2018, n. 309 | FAST FIND: GP16275

Edilizia e urbanistica - Mutamento della destinazione d'uso da artigianale a commerciale senza opere - Obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione - Sussistenza.

*Il mutamento di destinazione d'uso, anche solo funzionale, comporta un aggravio di carico urbanistico quando implica un passaggio tra categorie urbanisticamente differenti e deve quindi essere annoverato tra gli interventi di tipo oneroso. In particolare la modifica della destinazione d'uso, anche senza opere, degli immobili da artigianale a commerciale costituisce un passaggio urbanisticamente significativo, stante il maggiore carico urbanistico determinato dalla destinazione commerciale rispetto a quella artigianale (come si desume dal D.M. n. 1444 del 1968) che comporta l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione, non rilevando a tal fine l'assenza del piano di distribuzione e localizzazione delle funzioni.*

#### **RIFERIMENTI E NOTE**

*Per l'onerosità del cambio di destinazione d'uso senza opere da industriale a commerciale, vedi T.A.R. Lazio-Roma, sez. II-bis, sent. 19/09/2017, n. 9818.*

NW3418

## FABBRICATI “COLLABENTI” (RUDERI): DISCIPLINA CATASTALE, EDILIZIA E FISCALE

*Questa pagina informativa chiarisce tutto quello che c'è da sapere riguardo ai fabbricati fatiscenti o inagibili, crollati e/o parzialmente demoliti. Viene trattata la normativa catastale, i presupposti e le modalità per l'iscrizione in catasto, le dichiarazioni catastali da inserire negli atti di compravendita o trasferimento, i titoli abilitativi edilizi necessari per l'intervento di ripristino, le condizioni per usufruire delle agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione o di risparmio energetico, l'imponibilità ai fini IMU.*

A cura di Dino de Paolis

### COSA SONO LE UNITÀ IMMOBILIARI “COLLABENTI”

Nell'ambito delle categorie catastali, la categoria F/2 - “Unità collabenti”, riguarda quelle unità immobiliari che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di produrre reddito: **unità immobiliari fatiscenti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato.**

Questa pagina informativa chiarisce tutto quello che c'è da sapere riguardo ai fabbricati fatiscenti o inagibili, crollati e/o parzialmente demoliti. Viene trattata la normativa catastale, i presupposti e le modalità per l'iscrizione in catasto, le dichiarazioni catastali da inserire negli atti di compravendita o trasferimento, i titoli abilitativi edilizi necessari per l'intervento di ripristino, le condizioni per usufruire delle agevolazioni per gli interventi di ristrutturazione o di risparmio energetico, l'imponibilità ai fini IMU.

### NORMATIVA CATASTALE SUI FABBRICATI COLLABENTI

L'art. 2 del D.M. 02/01/1998, n. 28, comma 1, dispone: “L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, **presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.**”

Il successivo art. 3 del D.M. 02/01/1998, n. 28, comma 2, relativo agli immobili oggetto di censimento, dispone che ai soli fini della loro identificazione - ai sensi del successivo art. 4 del D.M. 02/01/1998, n. 28, in base al quale “A ciascuna unità immobiliare e comunque ad ogni bene immobile, quando ne occorra l'univoca individuazione, è attribuito un identificativo catastale” - **possono formare oggetto di iscrizione in catasto**, tra l'altro, **costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito**, a causa dell'accentuato livello di degrado. In questi casi **non viene pertanto attribuita una rendita catastale**, ma viene prevista semplicemente la descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso.

**Per tali immobili sussiste quindi una possibilità, e non un obbligo, di iscrizione in catasto.**

### PRESUPPOSTI PER L'ISCRIZIONE IN CATASTO

A tale proposito, nella **Nota dell'Agenzia entrate 30/07/2013, n. 29439** viene precisato che l'iscrizione nella categoria F/2 prevede la presenza di un fabbricato che abbia **perso del tutto la sua capacità reddituale**. Da ciò consegue che la stessa categoria non è ammissibile, ad esempio, quando l'unità che si vuole censire risulti ascrivibile in altra categoria catastale, ovvero, non sia individuabile e/o perimetrabile. Il menzionato documento chiarisce in proposito che si considerano non individuabili e non perimetrabili, le costruzioni ed i manufatti che siano:

- *privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai;*
- *delimitati da muri che non abbiano **almeno l'altezza di un metro.***

Qualora pertanto non siano verificati i presupposti di individuazione e/o perimetrazione

dell'immobile, non sarà possibile la dichiarazione dell'immobile al catasto fabbricati. In presenza invece di detti requisiti sono censibili in catasto fabbricati anche le costruzioni già censite al catasto terreni come *fabbricato diruto* o simili, o anche fabbricati già accatastati in altra categoria ma che abbiano in seguito perso ogni potenzialità di produrre reddito a causa del parziale crollo.

È appena il caso di specificare come non rientrino in queste fattispecie immobili quali tettoie, depositi, rimesse ed altri cespiti produttivi di reddito, per i quali sussiste l'obbligo di accatastamento con attribuzione di rendita.

A proposito di casi particolari, l'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare n. 27/E del 13/06/2016 (punto 1.1)** ha chiarito a titolo esemplificativo che **un'abitazione con muri perimetrali e interni sostanzialmente integri, ma totalmente priva della copertura, ed un fabbricato produttivo con pilastri, travi e muri perimetrali integri, ma privo della copertura**, soddisfano i presupposti di individuazione e/o perimetrazione del cespite e pertanto; quando lo stato di fatto non consenta comunque l'iscrizione in altra categoria catastale - risulta attribuibile la destinazione F/2.

### MODALITÀ PER L'ACCATASTAMENTO

Occorre in proposito fare riferimento alle modalità semplificate per la denuncia delle costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria di cui all'art. 7 del D.M. 28/1998, ed all'art. 6, comma 1, lettera c) del medesimo decreto, secondo il quale tali modalità possono essere utilizzate, tra l'altro, per ***“le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas”***.

Pertanto il professionista che predispose la dichiarazione deve:

- redigere specifica **relazione** riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture ed allo stato di conservazione del manufatto, accompagnata da idonea documentazione fotografica;
- allegare **autocertificazione** del proprietario in merito all'assenza di allacciamento gas, acqua ed energia elettrica.

Va infine richiamata la **Circolare dell'Agenzia del Territorio 26/11/2001, n. 9/T**, la quale specifica che per le unità ascrivibili alle categorie “fittizie” (F/1 - area urbana, F/2 - unità collabenti, F/3 - unità in corso di costruzione, F/4 - unità in corso di definizione ed F/5 - lastrico solare) **la presentazione delle planimetrie non è mai prevista.**

### COMPRAVENDITA E DICHIARAZIONI CATASTALI

L'art. 19 del D.L. 31/05/2010, n. 78 prevede come noto che gli atti pubblici o scritture private aventi ad oggetto diritti reali su fabbricati, a pena di nullità, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la **dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

A tal proposito la **Circ. Ag. Territorio 09/07/2010, n. 2** ha chiarito che **sono esclusi dall'obbligo, tra gli altri, i fabbricati iscritti in catasto come “unità collabenti”, in quanto non più abitabili o servibili all'uso cui sono destinati.**

### INTERVENTI EDILIZI

La ricostruzione di un rudere **non può essere tecnicamente considerata un intervento di “demolizione e ricostruzione”** (che rientra nella categoria degli interventi di “ristrutturazione edili-

zia” ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001), ma può ugualmente rientrare nel concetto di “*ristrutturazione edilizia*” poiché la stessa comprende anche “*interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza*”.

Peraltro la giurisprudenza è in proposito conforme nel ritenere che detta disposizione fa esclusivo riferimento ad edifici completamente realizzati e poi caduti in rovina. Si tratta dunque di una fattispecie completamente diversa e non assimilabile al completamento di un edificio assentito e poi non portato a termine, ipotesi nella quale, trattandosi di completare un’opera che rientra indiscutibilmente nella categoria della nuova costruzione, il titolo edilizio necessario per procedere al completamento dell’intervento è il permesso di costruire e non la SCIA. Si veda in proposito TAR Toscana 12/12/2017, n. 1559.

La presenza di prove certe che consentano di verificare la consistenza preesistente dell’edificio è pertanto indispensabile per poter qualificare l’intervento di ricostruzione come ristrutturazione edilizia e quindi per poterlo eseguire tramite presentazione della SCIA. In difetto - come spiegato chiaramente anche con le sentenze **Cass. 30/09/2014, n. 40342** e **Cass. 08/10/2015, n. 45147** - l’intervento va qualificato come nuova costruzione e va pertanto richiesto il permesso di costruire.

Si ricorda poi che il citato art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001 dispone che “*con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli (...) gli interventi di (...) ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell’edificio preesistente*”. Con riferimento agli immobili non vincolati resta invece l’unico limite di rispettare la preesistente volumetria dell’edificio oggetto di ricostruzione.

Alla luce di quanto chiarito, è appena il caso di segnalare che in nessun caso un fabbricato “*collabente*” può essere oggetto di interventi di “*manutenzione ordinaria*” o “*manutenzione straordinaria*” o “*restauro e risanamento conservativo*” (art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lettere a), b) e c), dal momento che queste categorie di intervento postulano la preesistenza di un organismo edilizio ultimato ed operativo, di cui si intende conservare o rinnovare la funzionalità.

## **AGEVOLAZIONI PER RISTRUTTURAZIONI E RISPARMIO ENERGETICO**

Le agevolazioni in parola presuppongono l’intervento su un edificio “*preesistente*”. A tale proposito l’Agenzia delle entrate, con la **Risoluzione n. 215/E del 12/08/2009**, ha chiarito che “*la condizione di inagibilità del fabbricato conseguente agli eventi sismici, da cui deriva la classificazione catastale di unità collabente (F/2), non esclude che lo stesso possa essere considerato come edificio esistente, trattandosi di un manufatto già costruito e individuato catastalmente, seppure non suscettibile di produrre reddito*”.

Quanto invece in maniera più specifica agli interventi finalizzati al risparmio energetico, questi presuppongono in alcuni casi che gli edifici presentino specifiche caratteristiche (per esempio, essere **già dotati di impianto di riscaldamento**, presente anche negli ambienti oggetto dell’intervento, tranne quando si installano pannelli solari). Per determinare il soddisfacimento del requisito in questione, la medesima Risoluzione n. 215/E del 12/08/2009 ha chiarito che occorre fare riferimento al D. Leg.vo 192/2005, il quale al punto *l-tricies*) dell’art. 2 definisce “*impianto termico*” come “*impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate*”.

## **IMU**

Relativamente all'Imposta municipale propria (IMU), i fabbricati collabenti, essendo sprovvisti di rendita catastale, **non sono soggetti in quanto privi dell'attitudine contributiva ai fini IMU**. Tuttavia occorre anche in questo caso fare un "*distinguo*": un manufatto collabente ma ancora in piedi non produce reddito IMU, mentre un manufatto già quasi raso al suolo, magari solo con poche file di mattoni fuori terra, non può più essere considerato un fabbricato e va invece valutato come *area edificabile*, con conseguente imponibilità sotto questo profilo (vedi Cass. 4308/2010).

Si veda anche @@NW4144@@

Quanto invece ai **fabbricati non accatastati come "collabenti" ma semplicemente inagibili o inabitabili, questi pagano l'IMU con base imponibile ridotta al 50%**, così come viene previsto dall'articolo 13 del D.L. 201/2011, comma 3, convertito dalla L. 214/2011). In questo ambito le situazioni che devono essere tenute presenti sono quindi l'inagibilità e l'inabitabilità dei fabbricati: il primo è un requisito di natura statica intrinseco al fabbricato, cioè connesso a pericoli per l'incolumità derivanti da carenze strutturali. Inabitabili sono invece i fabbricati che, pur essendo staticamente idonei, si trovano però ad essere privi delle caratteristiche igienico-sanitarie che li rendano fruibili (ad esempio, l'acqua corrente o i vetri alle finestre). La normativa in materia di IMU equipara l'inagibilità all'inabitabilità, così come in precedenza avveniva per l'ICI (art. 8 del D. Leg.vo 504/1992).

Ai fini IMU però, per ottenere il riconoscimento della riduzione della base imponibile, ai due presupposti dell'inagibilità o dell'inabitabilità deve aggiungersi un terzo requisito e cioè che **i fabbricati devono essere "di fatto non utilizzati"**: ciò significa che, se un'unità immobiliare considerata non agibile è comunque utilizzata (circostanza desumibile ad esempio dai consumi di acqua e luce), l'IMU deve essere versata con base imponibile piena.

Per ottenere la riduzione della base imponibile al 50%, è essere necessaria una documentazione prodotta a cura dell'ufficio tecnico comunale, con perizia i cui costi sono da porre a carico del proprietario. In alternativa, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva così come previsto dall'art. 48 del D.P.R. 445/2000 (con dichiarazioni mendaci punite come falso ideologico).

Va anche tenuto conto che i comuni possono arginare le manovre di chi ritiene di abbassare la base imponibile attraverso situazioni di degrado scaturenti da mancata manutenzione: l'ultima parte della lettera b) del comma 3 dell'art. 13 in commento prevede infatti che gli enti locali possano specificare in appositi atti quali situazioni di fatiscenza sopravvenuta non siano superabili con interventi di manutenzione. Da tale norma si ricava che **il comune ha il potere di ritenere elusivo del dovere fiscale la mera negligenza nella manutenzione, come la mancata sostituzione di vetri rotti o l'assenza di espurgo fognario**. Questi comportamenti non sono quindi utili per ottenere un'inabitabilità e la riduzione della base imponibile IMU.

AR1507

## I LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI ANTISTANTI

*Distanze tra costruzioni; modalità di calcolo delle distanze; prevalenza sui regolamenti locali; norma imperativa; pareti finestrate; edifici preesistenti; centro storico; nuova costruzione; ristrutturazione; demolizione e ricostruzione; deroghe.*

A cura di: Giulio Tomasi

### PREMESSA

L'art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, nell'ottica di tutelare imprescindibili esigenze igienico-sanitarie, prescrive le distanze da osservare nelle ipotesi di ristrutturazione e costruzione di nuovi edifici, prevedendo altresì una specifica disciplina per gli stabili ricadenti nei centri o agglomerati storici.

### DISTANZE TRA COSTRUZIONI E MODALITÀ DI CALCOLO

L'art. 9, D. Min. 1444/1968, al comma 2 prescrive l'obbligo di osservare una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate ed edifici antistanti, pertanto, per potersi applicare tale regola è necessaria l'esistenza di due pareti che si contrappongono, di cui almeno una deve essere finestrata (TAR Abruzzo, AQ, 23/02/2017, n. 109).

Ai fini del computo delle distanze tra edifici assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi aventi i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione, anche accessori, qualunque ne sia la funzione.

Va da sé che la distanza minima di 10 metri va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati (e non alle sole parti che si fronteggiano), nonché va calcolata con riferimento a tutte le pareti finestrate (e non solo a quella principale), prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela.

Le distanze non si misurano in modo radiale come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare, perpendicolare ed ortogonale (TAR Veneto, 27/11/2017, n. 1063) <sup>[N=1]</sup>.

Esulano dal calcolo delle distanze gli sporti (es. i balconi) e gli aggetti di esigue dimensioni con funzione essenzialmente decorativa e di rifinitura, in quanto porzioni degli edifici "trascurabili" che per estensione e funzioni non pregiudicano gli interessi tutelati dalla norma (C. Stato 02/11/2010, n. 7731).

### Art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, e prevalenza sui regolamenti locali

La disposizione dell'articolo in oggetto assume carattere inderogabile (trattasi di norma imperativa), pertanto prevale sulle eventuali norme diverse del regolamento edilizio e sostituisce eventuali disposizioni contrarie contenute nelle norme tecniche di attuazione <sup>[N=2]</sup>.

Difatti, l'art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, nel disciplinare le distanze tra fabbricati (materia rientrante nella competenza legislativa esclusiva dello Stato) non può ammettere deroghe da parte degli strumenti urbanistici locali, tantoché vincola i Comuni in sede di formazione o revisione degli strumenti urbanistici: ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima (C. Stato, 04/08/2016, n. 3522) <sup>[N=3]</sup>.

A ben vedere, nemmeno la normativa regionale può derogare ai limiti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti che riproducano fedelmente disposizioni normative di rango superiore a carattere inderogabile (TAR Lombardia, BS, 30/08/2007, n. 834) <sup>[N=4]</sup>.

### Distanze tra edifici e deroghe del Piano Casa

Il carattere derogatorio del Piano Casa impone una stretta interpretazione delle sue norme poiché eventuali interpretazioni estensive potrebbero portare ad uno stravolgimento della (pre)ordinata pianificazione del territorio. Con specifico riguardo alla materia delle distanze legali, il Piano Casa non può prevedere deroghe alla disciplina civilistica in tema di distanze di cui all'art. 9, D.

Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444 (C. Stato 13/11/2017, n. 5219).

### **EDIFICI ANTISTANTI E PARETI “FINESTRATE”**

La distanza di 10 metri tra edifici antistanti di cui all’art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444 si riferisce a tutte le pareti finestrate, indipendentemente dalla circostanza che solo una delle pareti sia finestrata e/o che tale parete sia del nuovo edificio o di quella preesistente (C. Stato, 22/11/2013, n. 5557).

#### **Nozione di pareti “finestate” ex art. 9, D. Min. 1444/1968**

Per pareti “finestate” devono intendersi non solo le pareti munite di “vedute”, ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l’esterno come porte, balconi, finestre di veduta o di luce ed è sufficiente che sia finestrata anche una sola delle due pareti.

### **DISTANZE TRA EDIFICI ED INTERVENTI EDILIZI**

Il limite inderogabile di 10 metri di cui al comma 2, art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, riguarda esclusivamente gli edifici o parti e/o sopraelevazioni di questi, costruiti per la prima volta e non già i fabbricati preesistenti, anche in caso di totale demolizione e/o di mutamento della destinazione d’uso (C. Stato 14/09/2017, n. 4337).

#### **Nozione di ristrutturazione e di nuova costruzione in tema di distanze**

La “semplice” ristrutturazione, per definirsi tale ai sensi dell’art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, deve comportare modificazioni esclusivamente interne, lasciando inalterate le componenti essenziali dello stabile (muri perimetrali, strutture orizzontali, copertura).

Differentemente, integra l’ipotesi di “nuova costruzione” l’intervento che comporti una variazione rispetto alle originarie dimensioni dell’edificio e, in particolare, comporti un aumento della volumetria (C. Cass. Civ. 17/02/2017, n. 4255).

#### **Distanze tra fabbricati in zone omogenee A**

Le opere di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su fabbricati siti nel centro storico (Zona A) non possono comportare alcuna riduzione delle distanze tra i preesistenti volumi edificati.

A ben vedere, un arretramento delle distanze in sede di ricostruzione potrebbe produrre un disallineamento con altri fabbricati preesistenti, nonché la realizzazione di spazi chiusi, rientranze ed intercapedini pregiudizievoli per le condizioni di salubrità, igiene, sicurezza e decoro.

Oltremodo, il limite di distanza corrispondente tra i volumi edificati preesistenti riguarda solo gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione, non già di ampliamento.

Difatti, gli interventi di ampliamento in zona A comportano la realizzazione di una nuova costruzione e, per l’effetto, si applica la distanza di 10 metri di cui all’art.9 D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444 (TAR Campania, NA, 07/12/2017, n. 5785) <sup>[N=5]</sup>.

### **DEROGHE AI LIMITI DI DISTANZE TRA FABBRICATI**

L’art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, ammette delle eccezioni rispetto al regime della distanza minima dei 10 metri tra edifici.

#### **Edifici inclusi in piani particolareggiati o lottizzazione convenzionata**

L’art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, ultimo comma, ammette un’ipotesi derogatoria (distanze inferiori rispetto quelle indicate dal medesimo articolo) per le costruzioni insistenti su fondi inclusi in un medesimo piano particolareggiato o per le costruzioni - entrambe - facenti parte della medesima lottizzazione convenzionata.

Va da sé che, ove le costruzioni non rientrino nel medesimo piano particolareggiato o nella stessa lottizzazione, la disciplina sulle relative distanze va rinvenuta nel comma 1, art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, non già nell’ultimo comma dello stesso art. 9 (C. Cass. Civ. 07/11/2017, n. 26354).

#### **Fabbricati oggetto di ristrutturazione edilizia**

Nel caso in cui il manufatto oggetto di ristrutturazione edilizia venga comunque ricostruito con

coincidenza di area di sedime e di sagoma, può essere sottratto all'obbligo di rispettare le norme sulle distanze.

Ciò considerato, gli edifici ricostruiti senza il rispetto della sagoma preesistente e dell'area di sedime non rientrano nel novero degli interventi di ristrutturazione, piuttosto in quello di "nuova costruzione" e, per l'effetto, vincolati al rispetto delle distanze di cui all'art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, comma 2 (C. Stato, 12/10/2017, n. 4728).

Da detta distinzione, dunque, discende l'applicabilità di una differente normativa in materia di distanze a seconda che l'intervento realizzato rientri nella nozione di ristrutturazione ovvero di nuova costruzione:

- nelle ipotesi di ristrutturazione possono essere mantenute le distanze preesistenti
- nei casi di nuova costruzione, va osservata la distanza minima di 10 metri tra edifici

## CONCLUSIONI

La condizione per potersi applicare il regime garantistico della distanza minima dei 10 metri tra edifici di cui all'art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, è data dal fatto che esistano due pareti che si contrappongono, di cui almeno una finestrata, indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggiate sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente.

La disposizione richiamata assume carattere inderogabile ed è diretta a predeterminare in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, impedendo altresì al giudice qualsivoglia margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia.

[NI=1] La disciplina di cui all'art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, non trova applicazione quando i fabbricati sono disposti ad angolo e non hanno fra loro pareti contrastanti in quanto ciò che rileva è la distanza tra le pareti opposte. [NF]

[NI=2] Le distanze legali previste dagli standards urbanistici sono immediatamente applicabili ai rapporti tra privati. [NF]

[NI=3] Ogni previsione degli strumenti urbanistici contrastante con il limite di cui all'art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, comma 2, deve essere disapplicata o comunque annullata se oggetto di impugnazione. [NF]

[NI=4] L'art. 64, L.R. Lombardia 11/03/2005, n. 12, al comma 2 ammette il recupero dei sottotetti anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti, ma non opera nei casi in cui lo strumento urbanistico riproduca pedissequamente disposizioni normative di rango superiore, quale è il D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444, nella parte in cui disciplina le distanze tra fabbricati. [NF]

[NI=5] In occasione di un intervento di ampliamento nel centro storico, è irrilevante che tale opera non arrechi modifiche alle pregresse distanze dai fabbricati circostanti e/o sia allineato alla sagoma assentita con precedente permesso di costruire, poiché trattasi di nuova costruzione e pertanto soggetta al rispetto della distanza di 10 metri di cui all'art. 9, D. Min. LL.PP. 02/04/1968, n. 1444. [NF]

NW4167

## **ABUSO EDILIZIO ANCHE IN PRESENZA DI UN TITOLO ABILITATIVO PROVVISORIO**

*La Corte di Cassazione precisa che nel caso di opere contraddistinte dal carattere di precarietà la legge non richiede alcun titolo abilitativo; al contrario, le opere stabili, che comportino una modificazione urbanistico-edilizia apprezzabile nel tempo e non finalizzata a soddisfare esigenze improvvise e transitorie, necessitano del permesso di costruire, il quale non è surrogabile da un atipico provvedimento di carattere provvisorio.*

A cura di: Emanuela Greco

### **LA FATTISPECIE**

Nel caso di specie, la Corte di Cassazione ha confermato la condanna della ricorrente per aver mantenuto in essere una serra ben oltre il termine annuale di cui al provvedimento autorizzatorio - ossia per 11 anni - ed ha ricordato che vi è piena equivalenza tra la condotta di colui che edifica un manufatto in contrasto con le norme urbanistiche e paesaggistiche e colui che, realizzando un'opera di tipo precario (o così rappresentata), non la rimuove in spregio alle indicazioni dell'autorità amministrativa.

### **PRINCIPI ENUNCIATI**

La legge non richiede alcun titolo abilitativo per le opere oggettivamente contraddistinte da caratteri di precarietà, dovendo la stessa essere desunta non dalla temporaneità della destinazione soggettivamente data all'opera dal costruttore, ma dalla intrinseca destinazione materiale della stessa ad un uso realmente precario e temporaneo per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, con conseguente possibilità di successiva e sollecita eliminazione - non risultando, peraltro, sufficiente la sua rimovibilità o il mancato ancoraggio al suolo. Ove tali caratteri manchino, e si sia in presenza di opere stabili, che comportino una modificazione urbanistico-edilizia apprezzabile nel tempo e non finalizzata a soddisfare esigenze improvvise e transeunti, la legge prevede un solo tipo di provvedimento che legittima l'edificazione: il permesso di costruire. Tali principi sono stati affermati dalla Sent. C. Cass. pen. 05/03/2018, n. 9876, che fornisce anche altri interessanti spunti in materia.

### **ILLEGITTIMITÀ DEL TITOLO ABILITATIVO PROVVISORIO E CONFIGURAZIONE DEL REATO EDILIZIO**

La Corte di Cassazione ha inoltre chiarito che, per giurisprudenza costante, è illegittimo il rilascio da parte del Comune di un'autorizzazione edilizia provvisoria per la realizzazione di un intervento modificativo del territorio, privo del carattere della precarietà per natura e destinazione oggettiva e non conforme con la destinazione urbanistica della zona, in quanto si tratta di un provvedimento amministrativo non previsto dalla legge e utilizzato per consentire una situazione di abuso edilizio (Sent. C. Cass. pen. 03/10/2008, n. 37578 e Sent. C. Cass. pen. 13/01/2000, n. 111). Sussiste infatti il reato di esecuzione di lavori in assenza di permesso di costruire, per quanto gli stessi siano stati assentiti da un titolo abilitativo provvisorio, o "in precario", atteso che lo stesso risulta non soltanto *extra legem*, in quanto non previsto dalla normativa vigente, ma anche illegittimo (*contra legem*), poiché giova a tollerare una situazione di evidente abuso edilizio (Sent. C. Cass. pen. 16/04/2009, n. 15921).

### **NOZIONE DI PRECARIETÀ DELL'OPERA**

Si segnalano i principi richiamati dalla Suprema Corte anche in merito alla nozione di precarietà dell'opera, secondo i quali, in materia edilizia, ai fini del riscontro del connotato della precarietà e della relativa esclusione della modifica dell'assetto del territorio, non sono rilevanti le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati e l'agevole rimovibilità, ma le **esigenze temporanee** alle quali l'opera eventualmente assolve (Sent. C. Cass. pen. 27/05/2009, n. 22054). Infatti, la

natura precaria di un manufatto, ai fini della sua non sottoposizione al preventivo rilascio del permesso di costruire, non può essere desunta dalla temporaneità della destinazione soggettivamente data all'opera dall'utilizzatore, né dal dato che si tratti di un manufatto smontabile e non infisso al suolo, ma deve riconnettersi ad una intrinseca destinazione materiale dell'opera stessa ad un **uso realmente precario per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo**, con la conseguente e sollecita eliminazione del manufatto alla cessazione dell'uso (Sent. C. Cass. pen. 13/06/2006, n. 20189).

#### **NECESSITÀ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Infine, la sentenza in oggetto ha concluso ribadendo che, in sostanza, i casi sono due: o non ricorrono i presupposti che impongono il rilascio del provvedimento che abilita a costruire, e allora l'opera conforme alle prescrizioni di piano è esente dal controllo pubblico; oppure essi ricorrono, e allora il **permesso di costruire tipico è indefettibilmente necessario** e non surrogabile da un atipico provvedimento di carattere provvisorio (Sent. C. Cass. pen. 03/10/2008, n. 37578).

# **RASSEGNA STAMPA**

*Marzo-Aprile*

## **CORTE DEI CONTI**

### *Appartamenti albergo, c'è il via libera*

Arriva anche in Italia la formula del «condhotel». Il proprietario di un albergo vende una stanza dotata di cucina, quindi autonoma e indipendente, e chi la compra può fruirne in modo esclusivo per le vacanze estive o le ferie natalizie. Il condhotel può nascere sia dalla trasformazione in appartamenti di una porzione di un albergo esistente (non più del 40% della superficie) sia dall'aggregazione a un hotel di un certo numero di appartamenti ubicati nelle immediate vicinanze (200 metri lineari). E con il dpcm del 22 gennaio 2018 (già registrato alla Corte dei conti e in attesa di essere pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*) che viene disciplinato l'istituto del condhotel con la finalità di diversificare e migliorare la qualità dell'offerta turistica nazionale incentivando gli investimenti di riqualificazione delle strutture alberghiere. Il provvedimento è attuativo dall'articolo 31 del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 (il cosiddetto «Sblocca Italia») convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

Al fine di salvaguardare le specificità regionali in merito al turismo, il provvedimento prevede che le regioni, con propri provvedimenti, disciplinino le modalità per l'avvio e l'esercizio dell'attività dei condhotel nel rispetto della legislazione vigente. Le regioni a statuto ordinario avranno un anno di tempo per adeguare i loro ordinamenti al decreto. Si intende per condhotel «un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina», la cui superficie complessiva non può superare la percentuale del 40% della «superficie destinata alle camere».

*Nei piccoli comuni è ammessa la deroga alla separazione dei poteri*

## **Sindaci negli uffici tecnici** *Possono presiedere la commissione edilizia*

**U**n ente locale con popolazione inferiore ai 5 mila abitanti può affidare al sindaco la presidenza della commissione edilizia comunale, e nominare il responsabile dell'ufficio tecnico quale componente della stessa, avvalendosi della facoltà di derogare al principio della separazione di poteri e previa modifica del regolamento edilizio?

L'art. 33 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, secondo cui la costituzione della Commissione edilizia costituiva parte del contenuto obbligatorio del regolamento edilizio comunale, è stato abrogato dall'art. 136 del dpr 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, che ha, peraltro, dettato una nuova disciplina dei regolamenti; l'art. 4, comma 2, del citato dpr ha, inoltre, reso facoltativa l'istituzione della commissione edilizia, confermandone il ruolo di organo consultivo.

La facoltatività dell'istituzione della commissione edilizia è coerente con l'art. 41 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 che, imponendo all'organo di direzione politica di individuare ogni organo collegiale con funzioni amministrative ritenuto indispensabile per la realizzazione dei fini istituzionali dell'amministrazione, prevede la relativa soppressione di quelli non identificati come indispensabili.

La Commissione speciale del Consiglio di Stato, con parere n. 492/99 in data 21 maggio 2003, diramato con la circolare ministeriale n. 1/2005, ha precisato che «la presenza di organi politici nella Commissione edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di autorizzazioni e concessioni, non è più consentita dall'assetto normativo attuale» e che «qualora tale presenza sia espressamente prevista da regolamenti comunali, gli enti locali dovranno provvedere alle necessarie modifiche» (in conformità alla previsione del comma 4, dell'art. 4 del dlgs n. 165/01).

Sebbene in tale enunciato si esponga un principio generale applicabile in materia, va parimenti osservato che l'art. 53, comma 23, della legge n. 388/2000, come modificato dall'art. 29, comma 4 della legge 448/2001, ha previsto una deroga all'applicazione del principio di netta separazione delle funzioni di indirizzo politico-amministrativo da quelle di gestione, sul quale è basato il richiamato orientamento del Consiglio di Stato.

Tale norma, infatti, dispone che «gli enti locali con popolazione inferiore a cinquemila abitanti, fatta salva l'ipotesi di cui all'art. 97, comma 4, lettera d), del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, anche al fine di operare un contenimento della spesa, possono adottare disposizioni regolamentari organizzative, se necessario anche in deroga a quanto disposto all'articolo 3, commi 2,3,4, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29, e successive modificazioni e all'art. 107 del citato testo unico, attribuendo ai componenti dell'organo esecutivo la responsabilità degli uffici e dei servizi ed il potere di adottare atti anche di natura tecnica gestionale. Il contenimento della spesa deve essere documentato ogni anno, con apposita deliberazione, in sede di approvazione del bilancio».

In tal senso, il richiamato art. 107 prevede, al comma 4, che «le attribuzioni dei di-

rigenti, in applicazione del principio di cui all'articolo 1, comma 4, possono essere derogate soltanto espressamente e ad opera di specifiche disposizioni legislative» ed è indubbio che la citata norma della legge finanziaria 2001 ha esplicitamente inteso introdurre una deroga alle attribuzioni degli organi burocratici.

Nella specie, il Consiglio di stato in sede giurisdizionale (sezione Terza) con sentenza n. 03490 del 26/06/2013 ha ritenuto che «il sindaco potesse legittimamente presiedere la Commissione edilizia integrata, in virtù della specifica previsione in tal senso posta nel regolamento edilizio comunale e che trova il supporto normativo anche nel citato articolo 53, comma 23, della legge 388/2000, indirizzato proprio ai comuni con popolazione inferiore a 5 mila abitanti, e nella stessa legge costituzionale n. 3/2001, recante la riforma del titolo V della Costituzione, che attribuisce potestà regolamentare ai comuni circa la disciplina della organizzazione e delle funzioni proprie».

Del resto, lo stesso Consiglio di stato, con la medesi-

ma sentenza, richiamando la decisione della IV sezione n. 1070/2009, che si è pronunciata su analoga questione, ha ritenuto che «è proprio la complessità della normativa, in materia urbanistica ed edilizia nonché in quella di impianti radioelettrici, a consentire a quei comuni, nell'ambito dell'autonomia statutaria e regolamentare loro attribuita, l'adozione di disposizioni che derogano ai principi generali della separazione di cui al Tuel (dlgs n. 267/2000)».

Nel caso di specie, pertanto, trattandosi di un comune con popolazione inferiore a 5 mila abitanti, è applicabile la richiamata disciplina derogatoria qualora l'ente in questione abbia preventivamente adottato disposizioni regolamentari che affidano espressamente ad un componente della giunta (nella specie, il sindaco) la responsabilità dell'ufficio tecnico preposto alla gestione del settore edilizio.

**LE RISPOSTE AI QUESITI  
SONO A CURA  
DEL DIPARTIMENTO AFFARI  
INTERNI E TERRITORIALI  
DEL MINISTERO DELL'INTERNO**

Pronto il glossario dell'edilizia libera. In lista (in aggiornamento) almeno 58 interventi

## Via ai lavori senza code e attese Niente permessi del comune per costruire o rinnovare

DI ANTONIO CICCIA  
MESSINA

**S**ono 58 (almeno) i casi di edilizia libera. Sono censiti, in una dettagliata tabella, dallo schema di decreto del ministro delle infrastrutture (si veda *ItaliaOggi* del 23 febbraio 2018), che contiene il «glossario unico dell'edilizia», un elenco delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ossia senza alcun titolo abilitativo.

Il glossario si propone di far parlare la stessa lingua tutti gli uffici tecnici comunali e a tutti i professionisti, alle prese con specificità locali, quanto a prescrizioni dei piani regolatori.

Si tratta, comunque, di un cantiere aperto, in quanto, come ha segnalato un comunicato del ministero delle infrastrutture, il completamento del glossario unico, in relazione alle opere edilizie realizzabili mediante Cila (Comunicazione inizio lavori asseverata), Scia (Segnalazione inizio lavori asseverata), permesso di costruire e Scia in alternativa al permesso di costruire, è demandato a successivi decreti da adottare con le stesse modalità.

Dedichiamoci, quindi, all'esame delle principali voci del glossario, alla scoperta di quello che si può fare senza dover aspettare un «sì» da parte del comune.

I primi 25 casi di attività edilizia libera riguardano le manutenzioni straordinarie.

Stanno alla libertà del proprietario la pavimentazione interna ed esterna, la messa a norma dell'impianto elettrico e degli altri impianti (gas, igienico e idro-sanitario), l'installazione di un impianto di climatizzazione),

Altrettanto per la realizzazione di intercapedini, locali tombati, vasche di raccolta acque.

Per l'importanza che hanno per il risparmio energetico, stanno nella casella della edilizia libera le opere relative a pannelli solari, fotovoltaici e generatori microelici.

Arredo da giardino (dai barbecue alle fontane), gazebo non infissi al suolo, giochi per i bambini, pergolati, ripostigli per attrezzi, sbarre, manufatti per lo stallo di biciclette, tende ed elementi divisorii riempiono la categoria delle aree ludiche.

Anche roulotte, camper, case mobili e imbarcazioni rientrano nell'attività edilizia libera, in quanto manufatti leggeri in strutture ricreative.

Stesso risultato, ma sotto etichetta diversa (opere contingenti temporanee) si evidenzia per gazebo, stand fieristici, servizi igienici mobili, tensostrutture e assimilabili, elementi espositivi e aree di parcheggio provvisorio (per tutti questi casi, il glossario in commento sottolinea la necessità della comunicazione di inizio lavori per le opere di installazione).

Un'altra categoria di attività edilizia libera è dedicata alla eliminazione delle barriere architettoniche: dalla installazione di ascensori e montacarichi, rampe, apparecchi sanitari e impianti igienici e idro-sanitari e dispositivi sensoriali.

La stessa appartenenza alle attività edilizia libera è registrata per i movimenti terra, come la manutenzione e gestione di terreni agricoli, vegetazione spontanea,

e impianti di irrigazione e drenaggio finalizzati alla regimazione e uso dell'acqua in agricoltura.

Attività contigua (sempre libera) è quella della installazione di serre.

Seguono le attività relative a pompe di calore, i depositi di gas di petrolio liquefatti.

Carotaggi, perforazioni e simili riempiono la categoria delle attività di ricerca nel sottosuolo, accomunati alle altre ipotesi di edilizia libera.

Per tutti questi interventi la tabella riporta il regime giuridico (e cioè la qualifica di attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettere da a) a e-quinquies), del Testo unico per l'edilizia, dpr n. 380/2001); le categorie di intervento, alla luce delle specifiche previste dalla tabella A del dlgs n. 222/2016; le principali opere che possono essere realizzate per ciascun elemento edilizio come richiesto dall'articolo 1, comma 2 del dlgs n. 222/2016; i principali elementi oggetto di intervento, individuati per facilitare la lettura della tabella da cittadini, imprese e p.a.

© Riproduzione riservata

**Libertà In edilizia: i casi principali**

Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi ecc.)	Pavimentazione esterna e interna
Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno
Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico
Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rivestimento interno e esterno
Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serramento e infisso interno e esterno
Riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma	Impianto elettrico
Eliminazione barriere architettoniche - Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante	Ascensore, montacarichi
Eliminazione barriere architettoniche - Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Apparecchio sanitario e impianto igienico e idro-sanitario
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	Servoscala e assimilabili
Opere contingenti temporanee Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione	Gazebo, stand fieristico, servizi igienici mobili, tensostrutture, pressostrutture e assimilabili, elementi espositivi vari, aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia e della vegetazione
Installazione, riparazione, rimozione	Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni)
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura/ fontana/ muretto/scultura/ fioriera, panca) e assimilate
Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Gazebo di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo; gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione; pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo

**RISCALDAMENTO**

***Il supercondominio resta  
anche se c'è il «distacco»***

di **Paolo Accoti**

**G**li articoli 61 e 62 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevedono la possibilità per l'assemblea di scioglimento del condominio. Lo scioglimento può avvenire anche se restano in comune alcuni dei beni indicati dall'articolo 117 del Codice civile ma se tale divisione dovesse comportare la modifica dello stato delle cose ovvero necessitasse di opere di sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condòmini, risulterebbe necessaria una deliberazione assembleare adottata con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Ciò posto, la delibera assembleare che autorizza al distacco dal riscaldamento il singolo condòmino, nella permanenza di altri beni in comune tra i partecipanti al supercondominio, non fa venir meno il supercondominio stesso, né esonera il condòmino distaccato dal pagamento delle spese necessarie alla conservazione e manutenzione dei beni rimasti in comunione.

*Definite le condizioni per esercitare la struttura ricettiva. La parola passa alle regioni*

## **Condhotel, ora il mix è servito**

### **Al via la formula a metà tra condomini e alberghi**

*Pagina a cura*  
**DI CINZIA DE STEFANIS**

**D**al 21 marzo prossimo in arrivo una nuova formula ricettiva: il «condhotel». Ossia, un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione unitaria, composto da una o più unità immobiliari nello stesso comune, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina. Il condhotel potrà nascere sia dalla trasformazione in appartamenti di una porzione di un albergo già esistente (non più del 40% della superficie totale) sia dal raggruppamento a un hotel di un certo numero di appartamenti situati nelle immediate vicinanze (200 metri lineari). La formula permetterà, da un lato, la riqualificazione del settore alberghiero, che conta al 31 dicembre 2017 oltre 31 mila imprese iscritte nel registro delle imprese, e, dall'altro, agevolerà la bonifica del mercato delle locazioni brevi. Quest'ultimo vede oltre 23 mila imprese iscritte nel registro camerale. Queste novità sono state ufficializzate con il Dpcm del 22 gennaio 2018 (pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 6 marzo 2018 n. 54) che dà attuazione alle regole sui condhotel introdotte dal decreto «Sblocca Italia (legge n. 164/2014). Ma per la piena operatività occorre attendere che ciascuna regione, con proprio provvedimento, disciplini le modalità per l'avvio e l'esercizio dei condhotel. Le regioni a statuto ordinario avranno un anno di tempo per adeguare i loro ordinamenti al Dpcm.

**Le caratteristiche.** I condhotel devono avere i seguenti requisiti:

- presenza di almeno sette camere, al netto delle unità abitative a uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione edilizia. Ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;
- rispetto della percentuale massima della superficie netta delle unità abitative a uso residenziale pari al 40% del totale della superficie netta destinata alle camere;
- presenza di una portineria unica per tutti coloro che usufruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale. Con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato a uso esclusivo di dipendenti e fornitori;
- gestione unitaria e integrata dei servizi del condhotel e delle camere, delle suite e delle unità abitative arredate destinate alla ricettività e delle unità abitative e uso residenziale, per la durata specificata nel contratto di trasferimento delle unità abitative a uso residenziale e comunque non inferiore a dieci anni dall'avvio dell'esercizio del condhotel;
- rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative a uso residenziale (articolo 24 del dpr 6 giugno 2001, n. 380).

Il condhotel di norma si realizza dopo un intervento di riqualificazione di un albergo esistente. La cui realizzazione comporta per l'esercizio turistico l'acquisizione di requisiti per una classificazione superiore a quella precedentemente attribuita di almeno una stella. All'esito dell'intervento di riqualificazione che comporta il cambiamento di destinazione d'uso di alcune camere, diventando residenziali, l'edificio alberghiero deve classificarsi con almeno tre stelle.

**Redazione dei contratti di compravendita.** Nei contratti di compravendita delle unità immobiliari residenziali dei condhotel bisogna indicare in modo dettagliato l'ubicazione dell'immobile, le condizioni di godimento dei servizi comuni e la ripartizione dei costi per le spese gestionali. I contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative a uso residenziale poste all'interno dei condhotel regolano altresì le modalità di utilizzo delle singole unità abitative, qualora venga meno per qualunque causa l'attività del gestore unico. Il gestore unico si impegna a garantire ai proprietari delle unità abitative a uso residenziale, oltre alla prestazione di tutti i servizi previsti dalla normativa vigente, ivi inclusi quelli di cui alle rispettive leggi regionali.

Latto di compravendita o di trasferimento della proprietà, a titolo oneroso o gratuito, dell'unità abitativa di tipo residenziale ubicata nel condhotel, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

**Il fenomeno delle imprese alberghiere.** Al 31 dicembre 2017, le imprese alberghiere iscritte al registro sono 31.028. Quattro le regioni in testa per numero di imprese alberghiere risultanti iscritte al registro camerale: Trentino-Alto Adige, Emilia-Romagna, Lombardia e Toscana. Approfondendo l'analisi delle imprese alberghiere per forma giuridica, il 42,5% (13.198) è costituito da società di capitale. Oltre il 36% ha scelto la forma delle società di persone (11.227) e infine il 20% (6.270) svolge l'attività sotto forma di imprese individuali. Sul fronte del capitale sociale utilizzato per esercitare l'attività imprenditoriale si rileva dai dati di Infocamere che oltre il 60% è una pmi ovvero con un capitale sociale dai 10 mila 50 mila euro. Il 23% rientra nella definizione di micro impresa (con un capitale non superiore ai 500 mila euro milioni di euro) e il 3% ha un capitale sociale oltre 1 milioni di euro. Questo è quanto emerge dal report elaborato da Infocamere sul fenomeno delle imprese alberghiere iscritte al registro delle imprese competente per territorio.

I numeri sono trasparenti: nella regione Trentino-Alto Adige le imprese turistico alberghiere ammontano a 4.122. La regione Emilia-Romagna è la seconda per numero di imprese alberghiere iscritte al registro camerale ammontano a 4.006. Nella regione Lombardia in totale sono state iscritte nel registro delle imprese 2.713 aziende del settore alberghiero. In Toscana sono 2.683 le imprese iscritte al registro delle imprese come alberghiere. Le due regioni fanalino di coda per l'esercizio di attività alberghiera sono rappresentate dalla Basilicata (253 unità) e dalla Valle d'Aosta con solo 335 unità.

— Riproduzione riservata —

### Alberghi e strutture simili

Regione	Imprese registrate al 31/12/2017	Saldo periodo 2017-2014 (*)	Variazione % periodo 2017-2014
ABRUZZO	806	6	0,7
BASILICATA	253	20	8,5
CALABRIA	718	59	8,9
CAMPANIA	2.375	62	2,7
EMILIA-ROMAGNA	4.066	31	0,8
FRIULI-VENEZIA GIULIA	608	-24	-3,8
LAZIO	2.609	154	6,2
LIGURIA	1.323	-16	-1,2
LOMBARDIA	2.713	90	3,4
MARCHE	860	-3	-0,3
MOLISE	86	1	1,2
PIEMONTE	1.266	-35	-2,6
PUGLIA	982	85	9,3
SARDEGNA	839	47	5,9
SICILIA	1.292	120	10,1
TOSCANA	2.683	50	1,9
TRENTINO-ALTO ADIGE	4.122	-108	-2,5
UMBRIA	485	-7	-1,4
VALLE D'AOSTA	335	-17	-4,8
VENETO	2.607	12	0,5
<b>ITALIA</b>	<b>31.028</b>	<b>527</b>	<b>1,7</b>

Fonte: InfoCamere - Unioncamere, Movimprese  
(\*) Al netto delle cancellazioni d'ufficio effettuate nel periodo

### Le imprese alberghiere per natura giuridica

Natura giuridica	Imprese registrate al 31/12/2017	Distribuzione %
SOCIETÀ DI CAPITALE	13.198	42,5
SOCIETÀ DI PERSONE	11.227	36,2
IMPRESE INDIVIDUALI	6.270	20,2
ALTRE FORME	333	1,1
<b>Totale</b>	<b>31.028</b>	<b>100,0</b>

Fonte: InfoCamere - Unioncamere, Movimprese

**Autorizzazioni.** Le attività liberalizzate secondo il glossario unico del Governo

## Su gazebo, pergolati e arredi non pesa la variabile dei permessi

■ Per misurare in maniera esatta l'estensione del bonus verde, non c'è da considerare solo la variabile fiscale. Insieme all'applicabilità degli sconti, bisogna mettere sul piatto il fattore dei titoli abilitativi. Valutando, cioè, quale permesso viene richiesto per le diverse tipologie di intervento.

Tenendo presente una premessa di carattere generale: in assenza di un titolo abilitativo, come una comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) o come il più gravoso permesso di costruire, per accedere alle detrazioni sarà sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà «in cui - come spiega l'agenzia delle Entrate - deve essere indicata la data di inizio dei lavori» e bisogna attestare che gli interventi di ristrutturazione rientrano tra quelli agevolabili. In pratica, un'autocertificazione da conservare in caso di controlli.

La maggioranza degli interventi che è possibile effettuare in giardino rientra nel perimetro dell'edilizia libera: vuol dire che, in base alle previsioni del Testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001), potranno essere avviati senza alcuna formalità. Anche se va considerato un elemento: molte di queste opere sono anche tra quelle che, più di frequente, finiscono al centro di contestazioni. È, allora, molto utile fissare un confine per dire quando l'investimento incentivato sarà al sicuro da problemi.

Esattamente l'operazione appena fatta dal Governo, con

il suo glossario unico in materia di edilizia, da poco firmato dal ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio e in attesa di pubblicazione definitiva in Gazzetta ufficiale. Si tratta di un elenco che, per garantire uniformità a livello nazionale nel trattamento delle diverse opere, fissa esattamente i palletti che gli uffici comunali, a livello locale, dovranno rispettare. E proprio il giardino, in questo ambito, gioca un ruolo molto importante.

La disposizione alla quale agganciarsi, secondo quanto

spiega il glossario, nel caso del bonus verde è l'articolo 6, comma 1, lettera e-quinquies) del Dpr 380/2001. Qui si stabilisce che sono eseguibile senza alcun titolo abilitativo «le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici». La conseguenza, in base alla ricostruzione ufficiale del Governo, è che potranno andare in edilizia libera le opere di installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento relative agli arredi da giardino (ad esempio barbecue in muratura, fontane, murretti, sculture, fioriere, panche fissate al suolo).

Ma non solo. Saranno in edilizia libera anche i gazebo di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo; i giochi per bambini, comprese le relative recinzioni; i pergolati, anche questi di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo; i ricoveri per animali domestici e da cortile, le voliere e simili, con relativa recinzione; i ripostigli per attrezzi, i manufatti accessori di limitate dimensioni e non stabilmente infissi al suolo; le sbarre, i separatori, i dissuasori e simili, gli stalli per biciclette; le tende, le tende a pergola, le pergote, le coperture leggere di arredo; gli elementi divisorii verticali non in muratura, anche di tipo ornamentale. Quasi tutte opere che potrebbero rientrare nel perimetro del nuovo sconto, anche se la conferma definitiva dovrà arrivare dalle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### Attività edilizia libera

■ Il Testo unico edilizia (Dpr 380/2001) definisce quali sono le opere che hanno bisogno di un permesso, il cosiddetto «titolo abilitativo», come una comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), un permesso di costruire o una segnalazione certificata di inizio attività (Scia). Ci sono, però, anche opere realizzabili in edilizia libera. Quindi, senza permessi. Per chiarire l'estensione di questa tipologia di interventi, spesso sottoposta alla discrezionalità dei Comuni, è da poco intervenuto il glossario unico del Mit.

LEGGI & SENTENZE A CURA DI ASS OEDILIZIA

## Rigenerazione urbana per il rilancio dell'immobiliare

di **Achille Colombo Clerici**

**N**asce nell'aula 302 dell'Università Bocconi di Milano il progetto che mira a far ripartire il settore immobiliare italiano, l'unico della nostra economia che non si è ancora ripreso dopo la Grande Crisi del 2008, attraverso una diffusa operazione di rigenerazione urbana.

Prende le mosse dal neo costituito Osservatorio Smart City presentato da Giuseppe Franco Ferrari e da Edoardo Croci direttore dell'Iefe (Istituto di Economia e Politica dell'Energia e dell'Ambiente) dell'Università Bocconi.

Il progetto, cui pensa Assodilizia, è nato dall'idea di collegare, sulla tematica del rinnovamento delle città, il mondo accademico della Bocconi, del Politecnico, delle Università Statale e Cattolica ai mondi degli operatori tecnici e della finanza, della politica e dei pubblici amministratori, dei grandi proprietari e degli investitori diffusi.

Ha anche un suo primo "codice" che titola "La prossima città. Le smart cities tra sostenibilità e innovazione" (Mimesis Edizioni), curato da Giuseppe Franco Ferrari, che tratta dell'evoluzione della città e delle forme di riqualificazione. Vi hanno contribuito 43 studiosi ed esperti.

Le città occupano solo il 2% della superficie mondiale ma consumano i tre quarti delle risorse; allo stesso tempo le prime 25 città del pianeta producono metà della ricchezza dell'umanità. Le aree urbane europee consumano il 70%

dell'energia dell'intera Europa, che genera il 75% delle emissioni di gas serra. La soluzione di questi problemi richiede l'adozione di un nuovo modello di città, di comunità locale, di fruizione dei servizi urbani che sappia coniugare innovazione, efficienza, sostenibilità, inclusione e sviluppo.

Per far ripartire l'immobiliare va impostata un'imponente operazione, materiale e culturale insieme, che si può appunto definire processo di "rigenerazione ur-

### IL PROGETTO

L'osservatorio Smart City ha ora un suo "codice" presentato al Politecnico ma sarà determinante coinvolgere il mondo condominiale

bana" e il cui principio è, in estrema sintesi, rendere più efficienti e vivibili le città, attraverso il rinnovamento tecnologico, il riuso o la sostituzione edilizia, l'efficientamento energetico, ma anche affrontando al tempo stesso, in modo razionale, il problema abitativo. Un'operazione nel quale il mondo condominiale, a causa della proprietà diffusa, gioca un ruolo fondamentale. Per questo occorrerà un pacchetto di norme speciali, con forti incentivazioni economico-fiscali. E un processo che miri a coinvolgere, non coattivamente ma volontariamente, il risparmio diffuso posseduto dalle famiglie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Detrazioni.** Risoluzione delle Entrate

## Il sisma bonus spetta anche sulle abitazioni locate da imprese

**Marco Zandonà**

Il sisma bonus si applica anche per gli interventi antisismici eseguiti su immobili residenziali e a destinazione produttiva posseduti da società e destinati alla locazione. Quello contenuto nella Risoluzione 22/E del 12 marzo 2018 dell'agenzia delle Entrate è un chiarimento molto atteso, che amplia il mercato potenziale attivabile con tale misura.

Si tratta della detrazione in Irpef e Ires, da recuperare in 5 anni in sede di dichiarazione dei redditi, delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica (zone 1,2,3) vigente sino al prossimo 31 dicembre 2021. In particolare, la percentuale di detrazione è pari al 50% per gli interventi "antisismici" eseguiti sulle parti strutturali (in questo non molto diversa, se non nei termini di fruizione, da quella già prevista in precedenza) ma sale al 70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe e all'80% se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi. Tali percentuali di detrazione delle spese sono aumentate del 5% (75% e 85%) se trattasi di interventi eseguiti su condomini (dove si può anche optare per la cessione a terzi del credito di imposta).

In particolare, il chiarimento riguarda la possibilità per un soggetto Ires di fruire della detrazione su un edificio che, a seguito della ristrutturazione, viene in parte adibito ad uffici ed in parte a residenziale, e co-

munque destinato alla locazione e non più all'uso diretto.

L'agenzia ha precisato che le uniche condizioni imposte dalla norma per accedere ai benefici sono che i tratti di immobili adibiti ad abitazione (non necessariamente principale e quindi anche destinati alla locazione) o ad attività produttive localizzati nelle zone sismiche 1,2,3, del territorio nazionale, posseduti o detenuti da soggetti Irpef o Ires. Riconoscimento importante, peraltro già avvenuto con la legge 232/2016 anche se una precedente circolare (la 29/E/2013) continuava a creare dubbi, ora chiariti con la nuova risoluzione.

Un riconoscimento che, per l'applicazione dell'ecobonus, stanno ancora aspettando i fabbricati locati da imprese, in virtù di un'interpretazione restrittiva fornita dalla stessa Agenzia nel 2008 (R.M. 340/E) e non ancora rivista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### In sintesi

#### 01 | IL CASO

Un soggetto Ires vuole sfruttare il sisma bonus per la trasformazione di un'unità produttiva da adibire a case e uffici da affittare

#### 02 | LA RISOLUZIONE 22/E

La legge 232/2016 aveva già riconosciuto l'estensione del sisma bonus a tutti i tipi di abitazione, anche non principale. Ma una precedente circolare (la 29/E/2013) continuava a creare dubbi, ora chiariti con la nuova risoluzione

**GIURISPRUDENZA CASA**

**ATTREZZATURE IN VOLUME TECNICO, ABUSO**

«L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., al duplice divieto di alterarne la normale e originaria destinazione (per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti) e di impedire agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto, configurando, pertanto, un abuso la condotta del condomino consistente nella stabile e pressoché integrale occupazione di un «volume tecnico» dell'edificio condominiale (nella specie, il locale originariamente destinato ad accogliere la caldaia centralizzata), mediante il collocamento in esso di attrezzature e impianti fissi, funzionale al miglior godimento della sua proprietà individuale». E quanto ha stabilito la Cassazione (sent. n. 15705/17, inedita).

*a cura dell'Ufficio legale  
della Confedilizia*

Tar Toscana. La variazione di categoria urbanistica di un capannone porta effetti sulla redditività e quindi comporta un pagamento in assenza di lavori

## Cambio destinazione: oneri anche senza opere

**Guglielmo Saporito**

Un immobile artigianale può passare ad uso commerciale, ma paga al Comune gli oneri di urbanizzazione, anche senza lavori edili. Questo è l'orientamento del Tar Toscana espresso nella sentenza 309 del 2018.

Il Tar distingue tra i provvedimenti da chiedere al Comune ed il regime oneroso del mutamento di destinazione. Il provvedimento da chiedere al Comune è il permesso di costruire (salva più permissiva disciplina locale), anche se non vi sono opere da realizzare: si tratta di un intervento di particolare rilevanza urbanistica.

Per ciò che riguarda l'onerosità dell'intervento, il Tar afferma la necessità di pagare gli oneri di concessione, perché la categoria artigianale è significativamente diversa da quella commerciale. La diversità fa leva, oltre che sulle definizioni di impresa artigiana e commerciale, sul parametro del carico urbanistico, un tempo desumibile dal Dm 14.44/1968 ed oggi definito dall'articolo 23 ter del Dpr 380/2001.

Le categorie urbanistiche sono cinque: residenziale, turistico ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale. All'interno di queste categorie, il mutamento

di destinazione d'uso senza opere è sempre consentito, a meno che non vi sia una diversa previsione regionale o comunale. Se invece si trasforma da una categoria all'altra (come nel caso esaminato al Tar), gli oneri sono dovuti perché diversi sono i flussi di traffico di clientela, nonché la redditività e i vantaggi economici connessi alla diversa destinazione.

Problemi analoghi erano già state affrontati dal Tar Calabria (1498/2016) per un passaggio da industriale a commerciale, con diversa distribuzione di spazi interni, nonché dal Tar Piemonte (110/2012), per un capannone agricolo trasformato ad uso commerciale per deposito di macchinari ed autoveicoli, destinazione incompatibile con l'assetto urbanistico agricolo della zona.

La sentenza del Tar Firenze si innesta in una sentita esigenza di riutilizzo di capannoni: la Regione Veneto di recente (Lr 14/2017) ha consentito l'utilizzo temporaneo di capannoni per uso diverso rispetto alla destinazione originaria, senza dover ottenere varianti urbanistiche: così, per tre o cinque anni, nei capannoni di quella Regione, si possono ospitare centri ricreativi, spazi di co-working, sale da ballo, scuole private.

Con la logica del riutilizzo, non hanno più peso determinante le opere edili (tramezzi, suddivisioni interne, oggi liberalizzate dall'articolo 6 Dpr 380/2001), ma hanno rilievo le cinque predette categorie di destinazioni: del resto, anche nell'edilizia residenziale, frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari hanno un peso trascurabile (articolo 3 comma 1 lettera b Dpr 380/2001), e lo stesso restauro e risanamento conservativo consente anche il mutamento di destinazione d'uso, purché compatibile con le previsioni del strumento urbanistico.

L'unità di misura per passare da mera comunicazione (Cil) a segnalazione (Scia) ed al permesso di costruire, è quindi diventata la destinazione urbanistica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Il principio

#### 01 | LE CATEGORIE

Le categorie urbanistiche sono cinque: residenziale, turistico ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale e rurale

#### 02 | IL CAMBIO

All'interno di queste categorie il cambio di destinazione è sempre consentito, a meno che non vi sia una diversa previsione locale

#### 03 | L'ECCEZIONE

Se si passa da una categoria all'altra gli oneri sono dovuti perché diversi sono i flussi di traffico di clientela

## ***Rendita retroattiva se l'errore è del catasto***

La regola fissata dalla norma di legge che per la determinazione della base imponibile Ici, Imu e Tasi si applica la rendita catastale vigente al primo gennaio dell'anno d'imposizione, non vale nel caso in cui la rendita venga rettificata per un errore commesso dal catasto. Il riesame in autotutela da parte del catasto comporta l'attribuzione di una diversa rendita con decorrenza dall'originario classamento rivelatosi errato. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con la sentenza 4955 del 2 marzo 2018. Per i giudici di piazza Cavour in tema di Ici, ma lo stesso principio vale per tutte le imposte locali e erariali, la previsione contenuta nell'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo 504/1992, secondo il quale le variazioni producono effetti a partire dall'anno d'imposta successivo a quello nel corso del quale sono state annotate negli atti catastali, non si applica qualora la modificazione della rendita catastale «derivi dalla rilevazione di errori di fatto compiuti dall'ufficio nell'accertamento o nella valutazione delle caratteristiche dell'immobile esistenti alla data in cui è stata attribuita». Il riesame, infatti, comporta «l'attribuzione di una diversa rendita con decorrenza dall'originario classamento rivelatosi erroneo o illegittimo». Naturalmente, se il contribuente ha pagato l'imposta in misura maggiore rispetto al dovuto ha diritto al rimborso. Ne ha diritto anche quando chiede e ottiene la rettifica del provvedimento attributivo della rendita in sede giudiziale. Il rimborso, tra l'altro, non è limitato ai cinque anni precedenti, come avviene normalmente, ma si estende a tutte le annualità per le quali è maturato il relativo diritto. In queste situazioni non è opponibile il termine di decadenza quinquennale per la presentazione dell'istanza di restituzione. L'Agenzia del territorio (circolare 11/2005), invece, ha chiarito che la rettifica della rendita non è retroattiva se l'errore nell'accatastamento è stato commesso dal contribuente, poiché la modifica del classamento viene eseguita sulla base di elementi, circostanze o parametri nuovi, sopravvenuti rispetto a quello originario.

*Sergio Trovato*

IN VIGORE IL NUOVO REGOLAMENTO

## Il «condhotel» sfida l'affitto breve

Mettere a reddito una casa con i servizi di un albergo può far alzare i rendimenti

di **Adriano Lovera**

● Un'occasione di rilancio per gli albergatori e una nuova possibilità di investimento per i privati. Il recente Dpcm 13/2018 – pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 6 marzo e in vigore dal 21, che per la prima volta definisce e regola il segmento dei «condhotel» a più di tre anni dalla norma istitutiva (art. 31 del dl Sbocca Italia) – promette di aprire nuovi spazi di mercato a livello immobiliare e turistico e di accelerare il trend delle riqualificazioni edilizie. Anche se non mancano le perplessità.

Finora mancava una norma relativa a queste strutture «miste» – che mescolano camere d'albergo e appartamenti in affitto – gestite da un unico soggetto e con la condivisione di servizi comuni. Una proposta ricettiva sempre più richiesta dai turisti, per ora rara in Italia (benché presente). Il testo normativo ha una particolarità: nasce a tutti gli effetti come decreto «di scopo», cioè è volto a favorire le riqualificazioni edilizie degli hotel. Infatti non si limita a definire che cosa sia il «condhotel», ma lo configura essenzialmente come il risultato di una trasformazione edilizia effettuata da esercizi esistenti (vedi scheda a lato).

Gli albergatori che decidessero di riqualificare gli immobili in modo da convertire una porzione della superficie in unità residenziali avrebbero diversi benefici: iter urbanistici semplificati, possibilità di vendere la proprietà degli appartamenti ai privati, così da recuperare risorse, e ingresso nel segmento degli affitti brevi, la cui concorrenza è ormai asfissiante. Il tutto, potendo godere del «tax credit», il credito d'imposta al 65% in vigore per gli interventi edilizi sugli hotel.

Nei prossimi mesi spetterà alle Regioni emanare specifici regolamenti locali. «Potranno in parte derogare rispetto ai vincoli della norma nazionale», spiega Antonella Ceschi, avvocato, responsabile del real estate presso lo studio Bird & Bird. Come era logico aspettarsi, ad accogliere con entusiasmo la novità sono state le associazioni di categoria degli albergatori, da Assohotel-Confesercenti a Federalberghi, il cui presidente Bernabò Bocca sottolinea una specificità: «Il condhotel può nascere sia dalla trasformazione in appartamenti di una porzione di un albergo esistente, sia dall'aggregazione ad un hotel di un certo numero di appartamenti ubicati nelle immediate vicinanze. Confidiamo che questa seconda modalità agevoli la bonifica del mercato delle locazioni brevi». Tradotto:

questa formula potrebbe far emergere dal sommerso molte locazioni brevi, con i proprietari attirati dalla comodità di affidare la gestione degli alloggi a operatori alberghieri, che si incaricherebbero di tutti gli aspetti pratici, dall'accoglienza fino alla segnalazione degli inquilini alla Questura.

«Per un privato che voglia investire le prospettive sono buone. Il prezzo d'acquisto sarebbe in linea con quello di un normale appartamento sul libero mercato, ma i rendimenti attesi sono più alti. Naturalmente si retrocede una percentuale per il servizio all'albergo, ma appartamenti inseriti nei condhotel in media sono affittati a canoni superiori sia rispetto alle camere d'hotel, perché più ampi, sia rispetto a un affitto breve classico, in virtù dei maggiori servizi offerti» aggiunge Ceschi. Servizi, va detto, che il decreto non elenca. L'unica condizione è che ci sia una sorta di portineria/reception unica per clienti, più "servizi alberghieri accessori" che forse le Regioni provvederanno a dettagliare.

Dubbi e perplessità però non mancano. A rilevarle è stata subito Confedilizia, che in una nota punta il dito verso alcune criticità. Prima fra tutte, il decreto prevede la sola modalità di conversione di un hotel esistente, ma sembra lasciar fuori ogni altra casistica, come i condomini residenziali o qualsiasi edificio non ancora legato a una specifica destinazione. Inoltre, l'eccesso di dettagli, come i 200 metri massimi di distanza tra unità e reception, rischiano di diventare un boomerang. Secondo Confedilizia, partendo da un intento nobile, in questo caso favorire le ristrutturazioni alberghiere, il legislatore ha finito per creare un nuovo istituto così particolareggiato che rischia di fare la fine di tanti altri strumenti, «dalleasing immobiliare al prestito vitalizio ipotecario fino al rent to buy, che hanno finora avuto non certo un consistente sviluppo e tanto meno una diffusa applicazione».

E poi, che succede per le strutture già esistenti e attive? All'apparenza sembrerebbero escluse dalla definizione di condhotel: in qualche caso sono hotel con un mix di camere e appartamenti, che magari hanno un diverso rapporto tra camere e alloggi rispetto a quello richiesto. Oppure, edifici al 100% residenziali, ma tutti dediti allo short rent sotto un'unica gestione. «Questi non diventeranno certo fuori legge. Sostanzialmente non vengono toccati – conclude l'avvocato di Bird & Bird –. Tutt'al più adatteranno altre diciture, la più aderente è residence, sempre che le Regioni non decidano di modificare, in senso più ampio, i criteri che fanno includere una struttura ricettiva sotto il cappello condhotel».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA NORMATIVA SUL CONDHOTEL

1

### Che cosa è

Il condhotel è definito come esercizio alberghiero che abbinati camere di hotel (minimo 7) e unità abitative dotate di cucina autonoma (non più del 40% della superficie complessiva) che possono essere vendute ai privati e affittati sulla base di un contratto di affidamento in gestione. Occorre che alloggi e camere condividano una portineria comune e altri servizi di tipo alberghiero disponibili per entrambe le clientele. Il condhotel può essere costituito anche da appartamenti sparsi, a patto che siano entro 200 metri di distanza dall'edificio principale in cui si effettua il check-in.

3

### Ristrutturazioni e contratti

Fedele allo spirito di incentivare le riqualificazioni, la normativa pone tra le condizioni preliminari di esercizio di un condhotel un intervento edilizio su hotel esistente (restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione, art. 3 del decreto n. 380 del 2001) al termine del quale venga riconosciuta una classificazione superiore di una stella rispetto a quella di partenza e comunque non inferiore a tre. Fanno eccezione gli hotel che già hanno 4 o più stelle. I "contratti di trasferimento" delle unità residenziali ai privati dovranno contenere un richiamo esplicito al decreto 13/2018, quindi specificare che la destinazione iniziale sarà quella della messa a reddito tramite la gestione del condhotel. Il contratto conterrà anche la descrizione dei costi connessi all'unità residenziale e la ripartizione tra gestore e proprietario delle varie voci di spesa (imposte e tasse, spese di gestione, manutenzione). Anche al proprietario deve essere garantita la possibilità, per certi periodi, di godere dell'appartamento. Il contratto dovrà contenere la durata del rapporto che si instaura tra proprietario e gestore e in assenza di ulteriori specifiche regionali, il periodo iniziale non potrà essere inferiore a 10 anni. (A. Lo.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2

### Regioni e urbanistica locale

Le regioni dovranno disciplinare le modalità di avvio dei condhotel nel rispetto dei criteri previsti dal dpcm 13/2018. Possono prevedere modalità semplificate di approvazione della variante urbanistica, qualora sia necessaria per rimuovere il vincolo di destinazione alberghiera sulla porzione residenziale. Dove la variante non è necessaria, i comuni concederanno lo svincolo previo pagamento degli oneri di urbanizzazione. Sempre per la parte abitativa, la pa concede la possibilità di frazionamento e vendita per singola unità abitativa.

**Spazi comuni.** Non si può impedire l'utilizzo di tutti del bene «collettivo»

## Via la porta «esclusiva» nel cavedio

**Paola Pontanari**

■ Non sempre è possibile definire in maniera netta il confine tra uso legittimo e abuso del bene comune operato dal singolo.

Rileva, infatti, il rapporto esistente tra l'uso fatto e la funzione propria della cosa comune: se l'uso del singolo non pregiudica la sostanziale fruibilità del bene da parte degli altri condòmini, l'uso deve dirsi pienamente legittimo.

A risolvere i dubbi emersi al riguardo è intervenuta la Cassazione con l'ordinanza 5358 depositata il 7 marzo 2018 (relatore Antonio Scarpa), che ha rigettato il ricorso promosso dal condòmino che riteneva violato il proprio diritto di utilizzare autonomamente la cosa comune secondo l'articolo 1102 codice civile.

L'articolo 1102 del Codice civile (dettato in tema di comunione, ma applicabile anche al condominio stante il richiamo fatto dall'articolo 1139) consente ai condòmini di servirsi della cosa comune, «purché

non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto».

La nozione di pari uso «non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri» (Cassazione Civile, sentenza 8808/2003).

Quindi, a prescindere dalle quote di proprietà, ciascun condòmino ha diritto di servirsi del bene comune nella sua pienezza e interezza, consentendosi dunque anche un uso più intenso della cosa da parte di un singolo, a condizione che non ne esca pregiudicata la facoltà degli altri condòmini di fare pari uso del bene.

L'ordinanza 5358/2018, in particolare, ha attestato - sulla base dei risultati della consulenza tecnica d'ufficio esperita in primo grado - che il cave-

dio era stato trasformato dal ricorrente in un «vero e proprio accessorio» del suo appartamento «alternandone la destinazione propria». La Corte, pertanto, ha confermato la decisione assunta in primo grado e confermata in Appello di procedere alla immediata chiusura della porta aperta sul muro comune del cavedio interno, rimuovendo tutto quanto ne impediva il pari uso da parte degli altri condòmini.

L'uso esclusivo di un bene comune è possibile unicamente a fronte di una esplicita autorizzazione da parte dell'assemblea dei condòmini presa all'unanimità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Semplificazioni. In vigore dal 22 aprile il glossario unico per l'edilizia libera che servirà a uniformare il quadro nazionale

## Opere senza permesso: arriva l'elenco

Gazebo, arredi da giardino e pannelli solari tra i 58 interventi al riparo da contestazioni

**Giuseppe Latour**  
**Guglielmo Saporito**

La lista delle prime 58 opere che saranno considerate in regime di edilizia libera in tutto il Paese diventa realtà. È stato pubblicato in Gazzetta ufficiale (n. 81 del 7 aprile) il glossario unico delle opere che non richiedono un titolo abilitativo: Cil, Cila, Scia o permesso di costruire. Una mossa che punta a mettere un argine alle interpretazioni differenziate che caratterizzano regioni e comuni e che sarà effettiva a partire dal 22 aprile, senza bisogno di ulteriori atti di recepimento.

Si attua così l'articolo 1, comma 2 del Dlgs 222 del 2016, che già conteneva una tabella dei vari interventi edilizi, con relativi regimi amministrativi, dall'edilizia libera sino ai permessi di costruire. Già nella tabella del 2016 risultano libere le manutenzioni ordinarie e le pompe di calore, oltre ai manufatti leggeri in strutture ricettive, l'eliminazione di barriere architettoniche, i pannelli fotovoltaici, gli elementi d'arredo.

L'elenco agisce su due direttrici. Da una parte fa un lavoro compilativo, comunque molto utile per cittadini e operatori, mettendo in fila interventi per i quali è scontato che non serva autorizzazione. Dall'altro lato

mette insieme una serie di casi al limite, per i quali c'è maggiore incertezza applicativa e sui quali, a partire da adesso, non saranno più possibili contestazioni o interpretazioni più restrittive a livello locale. Andando, peraltro, nella direzione affermata di recente dalla Corte costituzionale, con la sentenza 68/2018.

Concretamente, vengono messe in edilizia libera alcune opere di arredo da giardino oggetto di frequente contestazione: muretti, fontane, ripostigli per attrezzi, ricoveri per animali. Ma anche gazebo e pergolati. Una semplificazione che riguarderà anche le tensostrutture: per installarle servirà una comunicazione, mentre tutte le attività successive saranno libere. Stesso discorso per l'adeguamento degli impianti di estrazione fumi, spesso oggetto di contenzioso nei rapporti tra vicini.

Con il glossario, in sostanza, si chiariscono i vari tipi di manutenzione ordinaria, precisando tuttavia che restano ferme le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, sul rischio idrogeologico e quelle del codice dei beni culturali e del paesaggio. In particolare saranno queste ultime a governare l'edilizia libera, con specifici elenchi di opere escluse dall'autorizzazione paesaggistica (Dpr 11 febbraio 2017 n. 31, allegato A).

### I VINCOLI

Regioni e comuni non potranno inasprire le previsioni del governo chiedendo ai cittadini adempimenti più complessi

Ad esempio, nei centri storici le barriere architettoniche potranno essere eliminate senza alcuna autorizzazione se il dislivello resta nei 60 centimetri e non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica nei centri storici solo se le opere stesse sono invisibili da aree pubbliche. Rimangono problemi per i pannelli fotovoltaici, che sono «edilizia libera» nelle zone non vincolate perché «accettati dalla sensibilità collettiva» (Tar Milano 496/2018), ma nelle zone di pregio ambientale (e nei centri storici) devono comunque rispettare le falde dei tetti.

Resta comunque salva, anche per queste opere, la possibilità di chiedere detrazioni fiscali. Sarà sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, nella quale sarà indicata la data di inizio dei lavori, attestando che gli interventi rientrano tra quelli agevolati. A supporto di questo adempimento, serviranno le fatture per provare lo svolgimento dei lavori e i pagamenti effettuati tramite bonifico parlante.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I principali interventi senza autorizzazione**



- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di pavimentazione esterna e interna;
- Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)intonaci interni ed esterni;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi decorativi delle facciate;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di opere di lattoneria e impianti di scarico;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di

- rivestimenti interni ed esterni;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di serramenti e infissi interni ed esterni;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di inferriate e altri sistemi anti-intrusione;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento di elementi di rifinitura delle scale;
- Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento di elementi accessori su scale retrattili e di arredo



- Riparazione, integrazione, efficientamento, messa a norma di impianti elettrici;
- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento di impianti gas;
- Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione di impianti igienico e idro-sanitari;
- Installazione, riparazione, efficientamento di impianti di illuminazione esterni;

- Installazione, adeguamento, efficientamento di impianti destinati alla protezione anti-incendio;
- Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento di impianti di climatizzazione;
- Riparazione, adeguamento, efficientamento e/o messa a norma di impianti di estrazione fumi;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma di antenne paraboliche e altri sistemi di ricezione e trasmissione



- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento e intercapedini;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di locali tombati;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di pavimentazioni esterne;
- Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento di vasche di raccolta delle acque;
- Installazione, riparazione, sostituzione,

- rinnovamento di opere per arredo da giardino;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di gazebo di limitate dimensioni;
- Installazione, riparazione, sostituzione e rinnovamento di giochi per bambini;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di pergolati di limitate dimensioni;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ricoveri per animali domestici



- Interventi edilizi che siano volti all'eliminazione di barriere architettoniche dagli edifici;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di ascensori e montacarichi;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di servoscala;
- Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento di rampe;
- Installazione, riparazione, sostituzione,

- rinnovamento dei cosiddetti «dispositivi sensoriali»;
- Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
- Manutenzione e gestione di impianti di irrigazione e di drenaggio;
- Manutenzione, gestione e livellamento di terreni agricoli e pastorali;
- Manutenzione e gestione di vegetazione



- Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici da realizzare al di fuori dei centri storici;
- Installazione, riparazione, rinnovamento di pannelli solari e fotovoltaici;
- Interventi di installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica nominale inferiore a 12 kW;
- Installazione, previa Comunicazione di inizio dell'avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di gazebo;

- Installazione, previa Comunicazione di avvio dell'inizio dei lavori, nonché interventi di manutenzione e rimozione di stand fieristici;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione di servizi igienici mobili;
- Installazione, previa Comunicazione di avvio dei lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione di tensostrutture, pressostrutture e altre strutture assimilabili

**CONSIGLIO DI STATO**

## **Il telone senza permesso è abuso edilizio**

**DI STEFANO MANZELLI**

**Posizionare un telone impermeabile in un invaso agricolo con annesso un sistema di sollevamento idraulico dell'acqua piovana senza alcun titolo equivale a realizzare abusivamente una piscina naturale.**

**Con tutte le conseguente sanzionatorie del caso. Lo ha chiarito il Consiglio di stato, sezione VI, con la sentenza numero 2064 del 3 aprile 2018. Un imprenditore agricolo ha realizzato una piscina naturale dietro casa impermeabilizzando un invaso e creando a fianco una piccola struttura in muratura per gli impianti idraulici.**

**A seguito di un controllo della polizia locale il comune ha elevato un verbale per manufatto realizzato senza licenza edilizia e l'agenzia del territorio ha sanzionato il proprietario. Contro queste decisioni l'interessato ha proposto censure senza successo sia al Tar che al consiglio di stato. A parere dei giudici di palazzo Spada non è tanto la terminologia piscina naturale o invaso a qualificare l'abuso.**

**Quello che rileva è il fatto che in ogni caso è stata realizzata una trasformazione dello stato dei luoghi senza alcuna segnalazione certificata di inizio di attività. Dunque anche il ricorso in sede di appello deve essere rigettato.**

— © Riproduzione riservata —

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 81 l'elenco attinente al glossario dell'edilizia senza vincoli

# Giochi, scale e pergolati liberi

## Dai pannelli solari ai barbecue: i 58 interventi possibili

DI ANTONIO CICCIA  
MESSINA

**D**odici categorie e 58 tipi di interventi sono i numeri dell'edilizia libera e leggera, slegata da un titolo edilizio, ma vincolata alla conformità ai piani regolatori. L'elenco è sulla Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, in allegato al decreto 2 marzo 2018. L'elenco del decreto del 3 marzo 2018 sviluppa le categorie di intervento previste dall'articolo 6 del Testo unico per l'edilizia (dpr 380/2001).

Tra le voci dell'elenco, i primi 25 casi di attività edilizia libera riguardano le manutenzioni straordinarie.

Stanno alla libertà del proprietario la pavimentazione interna ed esterna, la messa a norma dell'impianto elettrico e degli altri impianti (gas, igienico e idro-sanitario), l'installazione di un impianto di climatizzazione.

Altrettanto per la realizzazione di intercedini, locali tombati, vasche di raccolta acque.

Per l'importanza che hanno per il risparmio energetico,

stanno nella casella dell'edilizia libera le opere relative a pannelli solari, fotovoltaici e generatori microeolici.

Arredo da giardino (dai barbecue alle fontane), gazebo non infissi al suolo, giochi per i bambini, pergolati, ripostigli per attrezzi, sbarre, manufatti per lo stallo di biciclette, tende ed elementi divisorii riempiono la categoria delle aree ludiche. Anche rovine, camper, case mobili e imbarcazioni rientrano nell'attività edilizia libera, in quanto manufatti leggeri in strutture ricreative.

Stesso risultato, ma sotto etichetta diversa (opere contingenti temporanee) si evidenzia per gazebo, stand fieristici, servizi igienici mobili, tensostrutture e assimilabili, elementi espositivi e aree di parcheggio provvisorio (per tutti questi casi, il glossario in commento sottolinea la necessità della comunicazione di inizio lavori per le opere di installazione).

Un'altra categoria di attività edilizia libera è dedicata alla eliminazione delle barriere architettoniche: dalla installazione di ascensori e

montacarichi, rampe, apparecchi sanitari e impianti igienici e idro-sanitari e dispositivi sensoriali.

La stessa appartenenza alle attività edilizia libera è registrata per i movimenti terra, come la manutenzione e gestione di terreni agricoli, vegetazione spontanea, e impianti di irrigazione e drenaggio finalizzati alla regolazione e uso dell'acqua in agricoltura.

Attività contigua (sempre libera) è quella della installazione di serre.

© Riproduzione riservata

### Glossario EDILIZIA LIBERA - L'elenco (non esaustivo) delle principali opere

(Ai sensi dell' art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222)

REGIME GIURIDICO E CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
	Opera	Elemento	
<b>Edilizia Libera (Dpr n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art. 3, comma 1, lett. a)</b> <b>Manutenzione ordinaria.</b> Interventi edili che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (Dlgs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II - Edilizia - attività 1)	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	Pavimentazione esterna e interna	1
	Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	Intonaco interno e esterno	2
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)	3
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico	4
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rivestimento interno e esterno	5
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serramento e infisso interno e Esterno	6
	Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Inferriata/Altri sistemi anti intrusione	7
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Elemento di rifinitura delle scale	8
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	Scala retrattile e di arredo	9
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	Parapetto e ringhiera	10
	Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti)	Manto di copertura	11
	Riparazione, sostituzione, installazione	Controsoffitto non strutturale	12
	Riparazione, rinnovamento	Controsoffitto strutturale	13
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento, realizzazione finalizzata all'integrazione impiantistica e messa a norma	Comignolo o terminale a tetto di impianti di estrazione fumi	14
	Riparazione, rinnovamento o sostituzione di elementi tecnologici o delle cabine e messa a norma	Ascensore e impianti di sollevamento verticale	15
	Riparazione e/o sostituzione, realizzazione di tratto di canalizzazione esottoservizi e/o messa a norma	Rete fognaria e rete dei sottoservizi	16
	Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento o/o messa a norma	Impianto elettrico	17
	Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, compreso il tratto fino all'allacciamento alla rete pubblica e/o messa a norma	Impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas	18
	Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento, sostituzione e integrazione apparecchi sanitari e impianti di scarico e/o messa a norma	Impianto igienico e idro-sanitario	19
	Installazione, riparazione, integrazione, rinnovamento, efficientamento e/o messa a norma	Impianto di illuminazione esterno	20

<b>Glossario EDILIZIA LIBERA - L'elenco (non esaustivo) delle principali opere</b>			
REGIME GIURIDICO E CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
	Opera	Elemento	
	Installazione, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma	Impianto di protezione antincendio	21
	Installazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	Impianto di climatizzazione	22
	Riparazione, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	Impianto di estrazione fumi	23
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Antenna/parabola e altri sistemi di ricezione e trasmissione	24
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Punto di ricarica per veicoli elettrici	25
<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. a-bis) <b>Pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.</b> Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW (dlgs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia- attività 2)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Pompa di calore aria-aria	26
<b>Edilizia Libera</b> (dlgs n. 128/2006, art. 17) <b>Depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc</b> (dlgs n. 128/2006, art. 17)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	Deposito di gas di petrolio liquefatti	27
<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. b) <b>Eliminazione delle barriere architettoniche.</b> Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (dlgs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 21)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma, purché non incida sulla struttura portante	Ascensore, montacarichi	28
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento, messa a norma	Servoscala e assimilabili	29
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Rampa	30
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Apparecchio sanitario e impianto igienico e idro-sanitario	31
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Dispositivi sensoriali	32
<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. c) <b>Attività di ricerca nel sottosuolo.</b> Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (dlgs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia-attività 23)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie	33

<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. c) <b>Attività di ricerca nel sottosuolo.</b> Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (digs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 23)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie	33
<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. d) <b>Movimenti di terra.</b> Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agricolo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agricoli (digs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II Edilizia - attività 24)	Manutenzione, gestione e livellamento	Terreno agricolo e pastorale	34
	Manutenzione e gestione	Vegetazione spontanea	35
<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e) <b>Serre mobili stagionali.</b> Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (digs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 25)	Manutenzione e gestione	Impianti di irrigazione e di drenaggio, finalizzati alla regimazione ed uso dell'acqua in agricoltura	36
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Serra compresi elementi di appoggio e/o ancoraggio	37
<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-ter) <b>Pavimentazione di aree Pertinenziali.</b> Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (digs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 27)	Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Intercapedine	38
	Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Locale tombato	39
	Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Pavimentazione esterna, comprese le opere correlate, quali guaine e sottorondi	40
	Realizzazione, riparazione, sostituzione, rifacimento	Vasca di raccolta delle acque	41

**Glossario EDILIZIA LIBERA - L'elenco (non esaustivo) delle principali opere**

REGIME GIURIDICO E CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
	Opera	Elemento	
<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. equater) <b>Pannelli fotovoltaici a servizio degli edifici.</b> Pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (digs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 26)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico	42
<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e quinquies) <b>Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree di pertinenza.</b> Aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (digs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 29)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Opera per arredo da giardino (es. barbecue in muratura/ fontana/muretto/scultura/ fioriera, panca) e assimilate	43
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Gazebo, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo	44
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Gioco per bambini e spazio di gioco in genere, compresa la relativa recinzione	45
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Pergolato, di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo	46
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Ricovero per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione	47
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Ripostiglio per attrezzi, manufatto accessorio di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo	48
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Sbarra, separatore, dissuasore e simili, stallo biciclette	49
<b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 3 comma 1, lett. e.5) <b>Manufatti leggeri in strutture ricettive.</b> Installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore (digs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II – Edilizia - attività 16)	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Tenda, Tenda a Pergola, Pergotenda, Copertura leggera di arredo	50
	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento	Elemento divisorio verticale non in muratura, anche di tipo ornamentale e similare	51
	Installazione, riparazione e rimozione	Manufatti leggeri in strutture ricettive all'aperto (roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni) e assimilati	52

<p><b>Edilizia Libera</b> (dpr n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e-bis) - <b>previa Comunicazione Avvio Lavori</b> <b>Opere contingenti temporanee.</b> Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (digs n. 222/2016, Tab. A, Sezione II - Edilizia- attività 26)</p>	<p>Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione</p>	Gazebo	53
	<p>Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione</p>	Stand fieristico	54
	<p>Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione</p>	Servizi igienici mobili	55
	<p>Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione</p>	Tensostrutture, pressostrutture e assimilabili	56
	<p>Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione</p>	Elementi espositivi vari	57
	<p>Installazione, previa Comunicazione Avvio Lavori, nonché interventi di manutenzione, riparazione e rimozione per i quali non è necessaria la Comunicazione</p>	Aree di parcheggio provvisorio, nel rispetto dell'orografia dei luoghi e della vegetazione ivi presente	58

**Beni comuni.** Il costruttore che si riserva il cortile non può essere «espropriato» dall'assemblea

## I posti auto «esclusivi» non si toccano

**Paolo Risotti**

Il diritto ai posti auto è sacro e inviolabile, se è stato sancito dal costruttore dello stabile. Questo il senso della sentenza 8014/2018 della Cassazione, che ha affrontato il caso di un costruttore di Savona. Questi edifica uno stabile e, prima di vendere i singoli appartamenti ed i relativi box pertinenziali, costituendo così un condominio, si riserva nel regolamento contrattuale da lui predisposto la proprietà esclusiva di un cortile sul quale lui aveva "disegnato" dei posti auto all'aperto.

Il costruttore vende poi tutte le unità immobiliari, a eccezione di un appartamento e di un box, che rimangono di sua proprietà.

Passano gli anni e l'assemblea dei condòmini delibera di "assegnare" i posti auto all'aperto ai condòmini privi di un box. Il costruttore si oppone a tale delibera, invocando la sua proprietà esclusiva sul terreno in questione.

Il Tribunale di Savona gli dà però torto, rilevando che

### LA MOTIVAZIONE

La Cassazione ha bacchettato le Corti di merito: il diritto di uso privato non è superato dalle leggi successive

sugli spazi per il parcheggio grava un diritto di uso a favore del condominio, derivante dall'articolo 41-sexies dalla legge 1150/42 (modificato dalla legge 765/67), e che quindi sussiste a favore del condominio il diritto a disporre delle aree.

Il malcapitato costruttore

impugna la sentenza di primo grado alla Corte d'appello di Genova, che però gli dà nuovamente torto, specificando che il contratto di compravendita con il quale il costruttore-venditore si riserva la proprietà esclusiva di aree destinate al parcheggio è affetto da nullità parziale, con automatica sostituzione della clausola nulla.

Ma il costruttore non si arrende e si rivolge alla Corte Suprema di Cassazione, che con la sentenza 8014 della II sezione civile, emessa il 20 febbraio 2018 e pubblicata il 30 marzo 2018, questa volta gli dà ragione in pieno e, senza disporre alcun rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Genova, annulla direttamente la delibera impugnata.

Ecco la motivazione.

L'assemblea di condominio non può adottare delibere che, nel predeterminare e assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, dovendosi tali delibere qualificare nulle (nello stesso senso va anche la Cassazione, sezione II civile, sentenza n. 20612 del 31 agosto 2017).

Per la Suprema corte, i giudici di merito avevano perciò sbagliato nel ritenere che l'assemblea condominiale, con l'impugnata delibera, avesse titolo a disciplinare il godimento di un'area non condominiale, assegnando direttamente i posti macchina insistenti su tale area esterna di proprietà dell'originario costruttore (e ora condòmino) ai comproprietari che non avevano acquistato un box nel caseggiato dove si trova il loro alloggio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**GIURISPRUDENZA CASA**

**BARRIERE ARCHITETTONICHE  
E REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

«In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la l. n. 13 del 1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore e il conseguente ampliamento della scala padronale non possono essere esclusi per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera all'autorizzazione del condominio, dovendo tributarsi ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per un'effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 cod. civ., da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale». Principio stabilito dalla Cassazione nella sentenza n. 7938/17, inedita.

*a cura dell'Ufficio legale  
della Confedilizia*

*La circolare dell'Agenzia equipara il trasferimento a titolo oneroso di beni e diritti*

## **Diritto superficie: è proprietà** *Ai fini delle imposte dirette la cessione è immobiliare*

**DI DUILIO LIBURDI  
E MASSIMILIANO SIRONI**

**I**l trasferimento del diritto di superficie è equiparato alla cessione dell'immobile ai fini delle imposte dirette. Tale conclusione si trae dalla lettura della circolare dell'Agenzia delle entrate n. 6/E del 20 aprile 2018, con la quale l'ufficio rivede la propria posizione in materia.

**La fattispecie.** In materia di tassazione dei redditi derivanti dalla cessione del diritto di superficie, l'Agenzia delle entrate aveva in passato fornito alcuni chiarimenti con la circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013, esaminando – tra gli altri – il caso del contribuente (persona fisica) percettore di un corrispettivo per la costituzione di un diritto reale di superficie su di un terreno al fine di installare un impianto per la produzione di energia alternativa. In quell'occasione, l'Agenzia individuò come l'inquadramento tributario di siffatto reddito in capo alla persona fisica dipendesse dalle modalità con cui la stessa aveva acquisito il diritto di superficie.

**La tipologia di reddito.** Non essendoci alcun dubbio sul fatto che si trattasse di redditi diversi ex art. 67 Tuir, il documento di prassi appena menzionato ne differenziava il trattamento. Qualora il diritto oggetto della cessione fosse stato precedentemente acquisito dal cedente a titolo oneroso, la correlata plusvalenza andava ricondotta nell'ambito di quelle «immobiliari», di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) Tuir, conseguendone peraltro

che, in caso di cessione oltre i cinque anni dall'acquisto del diritto, la stessa non risultava fiscalmente imponibile. Invece, se il diritto di superficie ceduto non fosse stato precedentemente acquisito a titolo oneroso (per es.: proprietario di un terreno a seguito di successione ereditaria), avrebbe trovato applicazione l'art. 67, comma 1, lett. b) del Tuir, che considera imponibile «[...] l'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere», a prescindere dal decorso del quinquennio.

**La Cassazione.** Con la sentenza n. 15333 del 4 luglio 2014, la Cassazione è intervenuta sulla questione prendendo le mosse dalle disposizioni civilistiche (cfr. art. 952 c.c.) affermando come «[...] il proprietario del fondo può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà» e valorizzando la peculiarità del diritto di superficie che consente di tenere distinta la proprietà del suolo da quella della costruzione che sullo stesso insiste. Per tale via, si ritiene applicabile il dettato dell'art. 9, comma 5 Tuir, nella parte in cui si stabilisce che le disposizioni relative alla cessione a titolo oneroso trovano applicazione anche per tutti gli atti che comportano la costituzione o il trasferimento dei diritti reali di godimento, tra i quali vi è indubbiamente anche il diritto di superficie (che ha la natura di diritto reale e non

personale). Ciò comporta che la fattispecie reddituale sarà sempre inquadrabile – ai fini delle imposte dirette – tra i redditi diversi di cui all'art. 67, comma 1 lett. b) Tuir, non trovando mai applicazione la lettera l) del medesimo articolo ed essendo del tutto irrilevante la modalità con cui il cedente è pervenuto ad acquisire il diritto di superficie.

La circolare. Proprio in seguito a quanto sopra riportato, la circolare n. 6/E del 20 aprile 2018, afferma che i chiarimenti a suo tempo forniti con la circolare n. 36/E del 2013 devono intendersi superati. L'amministrazione fa proprio l'orientamento giurisprudenziale della Cassazione, evidenziando come l'equiparazione disposta dall'art. 9, comma 5 del Tuir tra il trasferimento a titolo oneroso della proprietà e la costituzione o la cessione a titolo oneroso di diritti reali di godimento, non goda mai di deroghe e sia disciplinata dall'art. 67, comma 1, lett. b) del Tuir. Ciò anche qualora il

cedente il diritto abbia acquisito il medesimo a titolo non oneroso: a questo riguardo, il documento di prassi evidenzia che per la determinazione della plusvalenza secondo quanto stabilito dall'art. 68, comma 1 del Tuir, il «prezzo di acquisto» (o meglio il valore fiscale di carico) dovrà essere conteggiato adottando un criterio di proporzionalità «[...] fondato sul rapporto tra il valore complessivo attuale del terreno agricolo o dell'area fabbricabile e il corrispettivo percepito per la costituzione del diritto di superficie, da applicare al costo originario di acquisto del terreno» (per es.: valore attuale terreno 1.000, corrispettivo diritto superficie 100; costo di acquisto terreno 300, avremo un «valore di carico» per il diritto reale di godimento pari a  $30 = (100/1.000) \times 300$ ).

LEGGI & SENTENZE A CURA DI ASSOEDILIZIA

## Cablaggio, operatori legati al consenso dei proprietari

di **Marco Marchiani**

**I**l cablaggio è un diritto ma non è assoluto.

Realizzare "centraline" con il passaggio dei relativi cavi di collegamento e di distribuzione è certamente (in base al Dlgs 33/2016) un diritto per gli operatori del settore. Tuttavia, attribuire un diritto non significa affatto libertà di imposizione e di utilizzo di tempistiche e metodologie a proprio piacimento. La norma ha introdotto una nuova specie di "servitù coattiva" a carico degli edifici e a tale diritto i proprietari dei cosiddetti "fondi serventi" debbono sottostare; ma la materia è pur sempre regolata dai principi dettati in linea generale dagli articoli 1027 e seguenti del Codice civile, con particolare riferimento, per quanto riguarda appunto le servitù coattive, all'articolo 1032.

Non è quindi una assoluta facoltà di intervenire come e quando fa comodo all'ente che intende porre in essere la servitù, necessitando comunque un consenso da parte dei proprietari. Tanto che nella norma si preve-

de addirittura il ricorso ad una Autorità di conciliazione, ed in caso di mancato accordo resta lo stesso ricorso all'Autorità Giudiziaria. Perciò, l'Ente chiede, e non impone; e il proprietario (il condominio, se i cavi passano negli spazi comuni) non è supinamente soggetto ad accettare e può indicare le proprie esigenze, che, se ragionevoli e fondate, dovranno essere accolte, eventualmente dallo stesso Giudice al quale, in caso di disaccordo, spetterà all'Ente passare la vertenza. La servitù sarà in tal caso imposta con sentenza.

Proprio per queste ragioni le organizzazioni della proprietà edilizia stanno cercando di concordare con i maggiori operatori del settore una sorta di regolamento generale.

Non si scordi poi il problema delle "garanzie" contro eventuali danneggiamenti.

In ogni caso il consenso all'accesso non si può ritenere rientrante negli ordinari poteri dell'amministratore ma dovrà essere espresso dall'assemblea.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Immobili.** Risoluzione dell'Agenzia: chiarito il perimetro degli interventi che accedono alle agevolazioni  
**Sisma bonus alle demolizioni con ricostruzione**

**Giuseppe Latour**

Il sisma bonus, lo sconto fiscale per la messa in sicurezza degli edifici con tetto massimo dell'85%, può essere utilizzato anche per le operazioni di demolizione con ricostruzione. Con una sola condizione: gli interventi dovranno essere qualificabili come ristrutturazione secondo il Dpr 380/2001. Quindi, dovranno mantenere la volumetria iniziale.

L'importante chiarimento è arrivato ieri con la risoluzione 34/E dell'agenzia delle Entrate, per mettere finalmente un punto a una delle questioni più discusse sulla detrazione attivata dal governo a partire da marzo del 2017. Tutto nasce da un interpello di tre comproprietari di un immobile dichiarato inagibile, per il quale è in programma una demolizione con «fedele ricostruzione».

Per rispondere, l'Agenzia riepiloga, anzitutto, le caratteristiche dello sconto fiscale, che potrà essere «guadagnato» per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2021 per gli interventi che, secondo il Tuir, sono qualificati come di «adozione di misure antisismiche».

La premessa, allora, è che il Consiglio superiore dei lavori pubblici (l'organo tecnico consultivo del ministero delle Infrastrutture), con il parere n. 27/2018, ha precisato che gli interventi di demolizione con ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesisten-

te, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento, possono essere qualificati come «ristrutturazione edilizia» in base al Dpr 380/2001. E che, quindi, questi interventi possono essere tranquillamente considerati antisismici in base alla definizione del Tuir, purché siano «progettati ed eseguiti in conformità alle vigenti norme tecniche per le costruzioni».

Detto questo, allora, la risoluzione conclude: «Si ritiene che gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad abitazioni private o ad attività produttive possono essere ammessi alla detrazione» per la messa in sicurezza in chiave antisismica, «sempreché concretizzino un intervento di ristrutturazione edilizia e non un intervento di nuova costruzione». Quindi sarà fondamentale considerare la volumetria.

Nel caso in esame, allora, «ai fini della applicazione della detrazione è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione».

Non è l'unica questione affrontata dalla risoluzione. L'Agenzia, infatti, chiarisce altri due punti. In materia di ripartizione degli sconti,

«qualora vi siano più soggetti titolari del diritto alla detrazione, la stessa è ripartita in funzione della spesa effettivamente sostenuta da ciascuno, come attestata dal bonifico di pagamento contenente nella causale il richiamo normativo che dà diritto alla detrazione d'imposta, e dall'instestazione delle fatture rilasciate dall'impresa che esegue i lavori». Non è quindi necessario agganciarsi soltanto alle quote di proprietà.

Infine, una precisazione in materia di Iva. «Alla fattispecie descritta nell'istanza di interpello (demolizione con fedele ricostruzione)», secondo l'Agenzia può essere applicata «l'aliquota Iva agevolata prevista per gli interventi di ristrutturazione, vale a dire l'aliquota del 10 per cento, a condizione che le opere siano qualificate come tali dalla documentazione amministrativa che assente i lavori». È scontato che il discorso, fatte queste premesse, sarà tutto differente per gli interventi di nuova costruzione. A loro saranno applicabili le diverse aliquote previste per le varie fattispecie (ad esempio, per la prima casa, gli immobili strumentali, gli immobili di lusso).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LE ALTRE INDICAZIONI**

Gli sconti divisibili  
in base alla spesa effettiva  
Alle demolizioni  
può essere applicata  
l'aliquota Iva agevolata

---

## **Come funziona lo sconto**

---

### **Cos'è il sisma bonus**

Il sisma bonus riguarda costruzioni adibite ad abitazione (prima e seconda casa), ad attività produttive e parti comuni condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3. In pratica, si tratta quasi dell'intero territorio nazionale

### **Come si ottiene**

Per accedere all'agevolazione è necessario classificare il rischio sismico dell'edificio prima e dopo aver effettuato i lavori. Le spese devono essere sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. I lavori devono essere stati autorizzati dopo il 1° gennaio 2017

### **Le spese agevolabili**

Possono essere portate in detrazione le spese per la messa in sicurezza antisismica. Oltre a queste, però, ci sono anche quelle per la classificazione e la verifica sismica degli immobili

### **Le classi di rischio**

Le classi di rischio sono otto, dalla A+ (la più alta) fino alla G (la più bassa). Il modello utilizzato dal sistema è quello della certificazione energetica degli edifici. Ad assegnare la classe dovrà essere un professionista che attesta ufficialmente, tramite asseverazione, la classe di rischio sismico dell'edificio prima dell'intervento e quella che sarà raggiunta dopo i lavori

### **Gli sconti disponibili**

La detrazione fiscale è calcolata su una spesa massima di 96 mila euro per unità immobiliare e per ciascuno anno ed arriva al 70% se si passa a una classe di rischio inferiore o all'80% se si passa a due o più classi di rischio inferiori. Nel caso di interventi su parti comuni di edifici sarà applicato un 5% extra

**Ricorso.** Le conseguenze per venditore e costruttore

## Tutela giudiziale per dieci anni dalla fine dei lavori

■ L'azione di responsabilità per gravi difetti spetta, secondo la giurisprudenza, anche all'acquirente dell'immobile (oltre al committente) in base al principio che le disposizioni di cui all'articolo 1669 del Codice civile mirano a disciplinare «le conseguenze dannose di quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla durata e solidità della stessa, compromettendone la conservazione e configurano, quindi, una responsabilità extracontrattuale generale» (Cassazione, sezioni unite 2284/14; da ultimo, Cassazione, ordinanza 4055/18).

Ma in primo luogo l'azione di responsabilità può essere proposta dal committente e dai suoi "aventi causa", nell'ambito del contratto di appalto, verso l'appaltatore. Per "aventi causa" del committente si intendono i terzi ai quali l'immobile, dopo l'accettazione dell'opera, ma prima che sia proposta l'azione di responsabilità, sia stato trasferito per atto *inter vivos*, legato o aggiudicazione a seguito, ad esempio, di un'esecuzione forzata.

Dal canto suo, se l'immobile presenta gravi vizi, entro un anno dalla consegna del bene, l'acquirente può agire con l'azione di garanzia propria della compravendita. Trascorso questo

termine ed entro dieci anni dal compimento dell'opera l'acquirente può convenire in giudizio ai sensi dell'articolo 1669 il venditore che abbia, nel contempo, assunto la veste di costruttore: in tal caso, il venditore risponderà per gravi difetti sia per lavori eseguiti in economia, sia se l'opera (o la ristrutturazione e gli interventi manutentivi o modificativi di lunga durata) è stata affidata a un terzo appaltatore, che non ha agito in completa autonomia tecnica e decisionale rispetto al venditore. Quest'ultimo, comunque, deve aver mantenuto (anche per il tramite del proprio direttore dei lavori o del progettista) il potere di impartire direttive o di sorveglianza sull'appaltatore (Cassazione, sentenze 18891/2017, 2238/2012).

Di fatto è comune che l'acquirente agisca tanto nei confronti del venditore-costruttore quanto dell'appaltatore: spesso non è agevole distinguere le responsabilità dell'uno e dell'altro. Spetterà poi al giudice verificare le responsabilità personali e concorrenti dei vari soggetti convenuti (Cassazione 16202/2017).

L'azione di responsabilità per

### RIMEDIO A DUE VIE

Spetta ai giudici decidere se condannare alla riparazione o al pagamento dell'importo necessario a eliminare i vizi

gravi difetti può essere proposta dal committente, dagli aventi causa o dall'acquirente, anche nei confronti del progettista e del direttore dei lavori che con la loro condotta abbiano concorso alla produzione del danno.

In virtù dell'articolo 1669 si può chiedere la condanna al pagamento del costo delle opere necessarie per eliminare i difetti o all'esecuzione diretta delle opere. Secondo altra interpretazione, invece, l'unico rimedio proponibile è il risarcimento per equivalente la cui misura dovrà essere rapportata alla gravità dei vizi e comprenderà tutte le spese necessarie per l'eliminazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Responsabilità.** La Cassazione include tra gli altri muffe e distacchi

# Perimetro più ampio per i gravi difetti nelle costruzioni

Anche i danni lievi a carico dell'appaltatore

PAGINA A CURA DI

**Lidia Scantamburlo**

■ Anche delle piccole fessure nell'intonaco esterno di un edificio possono essere classificate come grave difetto costruttivo. La Cassazione sta estendendo sempre più estesa l'area dei gravi difetti che fanno scattare la responsabilità aggravata dell'appaltatore, in base all'articolo 1669 del Codice civile.

Da ultimo la seconda sezione della Cassazione è intervenuta la scorsa settimana (con la sentenza 10048 del 24 aprile) e ha ulteriormente esteso questa nozione alle «fessurazioni o microfessurazioni (tra le quali le cavillature) di intonaci (o anche di altri tipi di rivestimento)» e questo a prescindere «dalla possibilità di dar luogo o no a infiltrazioni». In questo quadro, ritiene la Cassazione, «quando anche le fessurazioni impattino solo dal punto di vista estetico», esse devono comunque essere qualificate, in via astratta, come idonee a compromettere la funzionalità globale e la normale utilizzazione del bene e, quindi, a configurare un grave vizio ex articolo 1669 del Codice civile.

Le Sezioni unite della Cassazione hanno inoltre chiarito in via definitiva che l'appaltatore risponde in base all'articolo 1669 anche se interviene su una costruzione già esistente: è pertanto del tutto indifferente che i gravi vizi riguardino una costruzione interamente nuova, o un edificio preesistente interessato da lavori manutentivi o di restauro (Sezioni unite civili, sentenza 7756/17). Il dato oggettivo è unicamente l'incidenza che la problematica dell'opera può avere sul godimento del bene.

I giudici hanno ampliato i confini della responsabilità dell'appaltatore mediante una progressiva estensione della nozione di "grave difetto" della costruzione rispetto alle ipotesi (più facilmente individuabili) di rovina totale o parziale di un fabbricato o di evidente pericolo di rovina.

## L'ECCEZIONE

Esclusi i vizi estetici come le piccole fessure sui marmi del balcone coperti da garanzia per difformità dell'opera

## La casistica

In questo perimetro i giudici hanno incluso i gravi difetti degli impianti di scarico delle acque, masoprattutto quelli determinanti infiltrazioni di ogni sorta; la mancata protezione del fabbricato dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal fondo contiguo; i vizi del tetto e del terrazzo tali da provocare infiltrazioni d'acqua negli appartamenti sottostanti; il difetto di impermeabilizzazione del tetto; la pendenza dei balconi verso l'esterno.

Rientrano tra i gravi difetti anche la gran parte dei vizi che attengono al rivestimento esterno dell'immobile, ai pavimenti, ai difetti dell'intonaco che staccandosi pregiudica l'impermeabilizzazione e l'isolamento termico, il distacco delle mattonelle, le esalazioni della canna fumaria e l'utilizzo di materiali scarsamente adesivi e friabili.

### I difetti estetici

Al contrario, i vizi meramente estetici continuano ad essere estranei all'articolo 1669 del Codice civile, essendo destinati a ricadere nella diversa (e meno grave per alcuni aspetti) disciplina delle garanzie per difformità e vizi ai sensi dell'articolo 1667. In questo senso il tribunale di Milano (sezione VII, sentenza 12 febbraio 2018) ha escluso la qualificazione in termini di gravi difetti della cavillature riscontrate sui «marmi della cornice perimetrale esterna dei balconi».

### La responsabilità

La responsabilità dell'appaltatore sussiste, comunque, entro dieci anni dal compimento dell'opera (ovvero dal giorno in cui sono stati ultimati i lavori). L'esperibilità dell'azione è subordinata alla denuncia del committente entro il termine di decadenza di un anno dalla scoperta del grave vizio il quale, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, decorre dal giorno in cui questi abbia conseguito una sicura conoscenza dei vizi e delle loro cause: il termine può ritenersi posposto all'esito degli accertamenti tecnici necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilirne la causa (da ultimo, Cassazione civile 2436/2018).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Le pronunce

#### DISTACCO TOTALE DELLE MATTONELLE

**Da eliminare con manutenzione ordinaria**  
Costituiscono gravi difetti dell'edificio anche quelli riguardanti elementi secondari ed accessori (impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti, eccetera) purché tali da

compromettere la funzionalità dell'opera, e che, senza richiedere lavori di manutenzione straordinaria, si possono eliminare con la manutenzione ordinaria  
*Cassazione civile, sentenza 8140 del 28 aprile 2004*

#### INTERVENTI SU UN EDIFICIO PREESISTENTE

**Responsabilità anche per vecchi edifici**  
L'articolo 1669 del Codice civile è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia e, in genere, agli interventi manutentivi e modificativi di lunga durata su

immobili preesistenti, che (rovinino o presentino evidente pericolo di rovina o gravi difetti incidenti sul godimento o sulla normale utilizzazione del bene, secondo la sua destinazione d'uso.  
*Cassazione civile, sezioni unite, sentenza 7756 del 27 marzo 2017*

#### MUFFE SU PAVIMENTO E PARETI

**Utilizzo menomato**  
Rientra nei gravi difetti dell'opera «una realizzazione avvenuta con materiali inidonei o non a regola d'arte, anche se incidenti su elementi secondari ed accessori» dell'opera. Sono gravi i difetti che comportano diffuse formazioni di

muffe su pavimento e pareti tanto da incidere in modo considerevole sulla funzionalità dell'opera, menomandone il godimento e la salubrità anche in relazione alla destinazione dei locali a uso abitativo.  
*Cortei d'appello di Milano sentenza 2381/2015*

#### LESIONI ALLE PIASTRELLE

**Limitata l'abitabilità**  
La comparsa di lesioni sulle piastrelle, avvallamenti e scheggiature diffuse, dovuti al cedimento del sottofondo sono deficienze costruttive ricomprese nell'ambito di applicazione dell'articolo 1669 del Codice civile

poiché hanno incidenza sulla funzionalità ed abitabilità dell'appartamento con conseguente menomazione del godimento dell'immobile.  
*Cassazione civile, sezione I, sentenza 12943 del 23 maggio 2017*

#### MACCHIE DI UMIDITÀ

**Per riscaldamento difettoso**  
Il mancato uso dell'impianto di riscaldamento nell'abitazione acquistata o un suo uso limitato, a causa del cattivo funzionamento dello stesso, se produce vistose macchie di umidità

sulle pareti che rendono difficile persino la vivibilità degli ambienti, integra i gravi difetti costruttivi ex articolo 1669 del Codice civile.  
*Cassazione civile, sezione I, sentenza 25015 del 6 novembre 2013*

#### DISTACCO DI INTONACO

**Anche senza rischi per la salubrità**  
L'intonaco ha la funzione di proteggere le pareti del fabbricato dagli agenti atmosferici e dal dilavamento da parte dell'acqua piovana. La cattiva realizzazione degli intonaci in futuro può compromettere la conservazione della muratura con conseguente riscontro di un grave difetto ex articolo 1669 del Codice civile.  
*Cassazione civile, sezione I, sentenza 456 del 14 gennaio 2016*

**L'importanza dell'estetica**  
Deveritarsi superato il precedente indirizzo per cui microfessurazioni ai rivestimenti (pur se d'intonaco) possono considerarsi irrilevanti in quanto incidenti solo dal punto di vista estetico. Ciò del resto è coerente anche con il maggior rilievo che il decoro degli edifici svolge ai fini del godimento e commerciabilità secondo l'evoluzione sociale.  
*Cassazione civile, sezione II, sentenza 10048 del 24 aprile 2018*

