

“Supporto all’operatività della riforma in materia di semplificazione”
CUP J59J16000760006

Webinar 23 novembre 2020

Le misure di semplificazione e gli interventi di rigenerazione urbana

Risposte alle domande poste in chat

**a cura di
Carmen Iuvone, Giuseppina Russo, Massimo Puggioni**

Domande & Risposte

1. Avendo un terrazzo e volendo fare qualche stanza il confinante può contestare la chiusura di visuale?

La domanda risulta posta in modo piuttosto generico. Bisogna capire innanzitutto se la chiusura del terrazzo afferisce ad una unità abitativa collocata in un condominio perché in questo caso bisogna valutare la questione non solo dal punto di vista urbanistico ma anche nel rispetto delle norme condominiali. Inoltre la chiusura di un terrazzo per ricavare una nuova stanza aggiunge volume alle abitazioni e per questo, prima di eseguire i lavori, è necessario verificare che ci sia volumetria residua sufficiente per la costruzione. Bisogna innanzitutto rispettare le indicazioni delle norme regionali e dei regolamenti comunali.

In linea di massima si può affermare che nell'ordinamento giuridico non esiste un vero e proprio diritto al panorama, in quanto non vi è alcuna norma che disciplina il diritto a godere di una visuale dalla propria abitazione, mentre il codice civile e gli strumenti urbanistici si limitano a disciplinare le distanze tra costruzioni, luci e vedute. Tuttavia, la giurisprudenza si è occupata spesso del problema, stabilendo in diverse occasioni che la diminuzione o esclusione del panorama subita dall'immobile che ne ha diritto, è configurabile come danno ingiusto e conseguentemente deve essere risarcito.

2. Per quanto riguarda la proroga sull'inizio dei lavori e la fine lavori, cosa prevede la L. 120 del 2020?

L'art. 10, comma 4 del D.L. n. 76/2020 prevede che *“Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Le disposizioni di cui al primo periodo del presente comma si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*.

3. Per incentivi in merito alle distanze si intende anche adeguamento sismico?

Le modifiche apportate al TUE, dall'art. 10 del D.L. 76/2020 sono finalizzate a «semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione urbana, ((decarbonizzazione, efficientamento energetico, **nessa in sicurezza sismica** e contenimento del consumo di suolo)).

Come precisato nel comma 1 dell'art. 2bis del DPR 380/2001 *“ (...) le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (...)”*. Il comma 1-ter precisa che negli interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici e fermo restando che la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti (come già previsto dalla norma previgente) anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano lo scivolamento dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini (es. quando non è possibile arretrare l'edificio ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini stabiliti dal DM n.1444 del 1968).

4. Vecchio fabbricato costruito sul confine senza finestre che affacciano sul terreno del confinante. In caso di demolizione e ricostruzione è possibile un arretramento di solo 1,5 metri per consentire l'apertura di finestre, o scatta l'obbligo del rispetto delle distanze dai confini previste dallo strumento urbanistico? In altre parole la variazione dell'area di sedime comporta sempre il rispetto delle distanze dai confini, anche se vi è preesistenza di sagome e volumi a distanze inferiori a quelle prescritte dallo strumento urbanistico.

La norma prevede che *“In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora*

le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti". Fatte salve eventuali disposizioni più restrittive relative a vincoli insistenti sull'area, il tenore letterale della disposizione induce a ritenere che, ove le dimensioni del lotto di pertinenza consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, tale obiettivo sia da perseguire. Ove ciò non sia possibile, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti: l'utilizzo della locuzione "nei limiti" non impone di mantenere le stesse distanze preesistenti, ma vieta di superarle. In linea di massima, ferma restando la necessità di una verifica del caso specifico al di là dei pochi elementi forniti, deve ritenersi pertanto che un arretramento di 1,5 metri sia consentito.

5. E' possibile quindi in un intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico per premialità relative a efficientamento energetico, spostare sagoma di edificio all'interno del lotto pur nel rispetto delle legittime distanze dai confini?

La norma prevede che *"In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti".* Fatte salve eventuali disposizioni più restrittive relative a vincoli insistenti sull'area, il tenore letterale della disposizione induce a ritenere che, ove le dimensioni del lotto di pertinenza consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, tale obiettivo sia da perseguire spostando l'edificio.

6. Il significato del termine "immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" a quali immobili va riferito? Ai singoli immobili oggetto di tutela ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 (beni culturali) e Parte III Beni paesaggistici di cui all'art. 134 o anche a immobili ricadenti in aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 Parte III del D.Lgs. 42/2004?

Ove la norma fa riferimento a *"immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*, senza alcuna ulteriore specificazione, deve intendersi qualsiasi vincolo di tutela previsto dal suddetto decreto, sia relativo a beni culturali che paesaggistici, comprese le aree tutelate per legge.

7. Il silenzio/assenso si forma anche se le opere richieste non sono conformi alle norme del PRG? Per intenderci: il comune non è riuscito a rilasciare l'atto oppure la richiesta contiene delle opere non conformi alle previsioni urbanistiche, il silenzio/assenso opera comunque anche se il tecnico ha progettato delle opere non conformi?

Il silenzio assenso si forma a prescindere dalla conformità dell'intervento, al semplice decorso infruttuoso del termine previsto dalla Legge. Una volta formatosi il silenzio assenso l'amministrazione competente può agire solo nell'esercizio del potere di autotutela, ove ne ricorrano i presupposti di legge.