

FASCE DI RISPETTO DISTANZE LEGALI

raccolta di giurisprudenza
2009-2013

FASCE DI RISPETTO DISTANZE LEGALI

raccolta di giurisprudenza 2009-2013



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di fasce di rispetto e distanze legali, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013. Alle massime seguono gli estratti pertinenti delle pronunce a cui si riferiscono.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2014 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale.

Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente e dai suoi stretti collaboratori professionali, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.

Edizione: aprile 2014 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-001-3 - codice: JRE66 - nic: 154 - prezzo: € 35,00 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) info@exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

[VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ](#)

[FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI](#)

[DECADENZA](#)

[DERIVANTE DA STRUMENTO URBANISTICO](#)

[DISTANZE](#)

[DISTANZE --> ABUSI EDILIZI](#)

[DISTANZE --> ABUSI EDILIZI --> CONDONO](#)

[DISTANZE --> ACCERTAMENTO](#)

[DISTANZE --> ARRETRAMENTO E RIMESSIONE IN PRISTINO](#)

[DISTANZE --> ARRETRAMENTO E RIMESSIONE IN PRISTINO --> NORME INTEGRATIVE DEL CODICE CIVILE](#)

[DISTANZE --> ARRETRAMENTO E RIMESSIONE IN PRISTINO --> RAPPORTO CON ACCESSIONE](#)

[DISTANZE --> ARRETRAMENTO E RIMESSIONE IN PRISTINO --> RAPPORTO CON ACQUISIZIONE GRATUITA](#)

[DISTANZE --> AZIONE DI MANUTENZIONE](#)

[DISTANZE --> AZIONE POSSESSORIA, INAMMISSIBILITÀ](#)

[DISTANZE --> CASISTICA](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> ALBERI E PIANTE](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> BALCONI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> BARRIERE FONOASSORBENTI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> CASE A SCHIERA](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> CONDOMINIO](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> CORTILI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> COSTRUZIONI IN AREE INEDIFICABILI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> EDIFICI AD ANGOLO](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> FONDI DELLO STESSO PROPRIETARIO](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> FONDI INEDIFICATI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> FONDI O COSTRUZIONI A LIVELLI DIFFERENTI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> IMPIANTI DI RISCALDAMENTO](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> MURO DI CINTA](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> MURO DI CONTENIMENTO](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> OPERE INTERRATE](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> PARCHEGGI INTERRATI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> PASSERELLA](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> PIANO PILOTIS](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> PISCINE](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> PORTICATO](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> POZZI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> RAMPE E SCIVOLI CARRAI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> RECINZIONI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> RICOSTRUZIONE](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> SCALE INTERNE ED ESTERNE](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> SERVIZI IGIENICI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONE --> MURO COMUNE \(885 C.C.\)](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> SOTTOTETTI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> TERRAPIENO](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> TETTOIE E PERGOLATI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> TUBAZIONI](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> USUFRUTTUARIO](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> VOLUME TECNICO](#)

[DISTANZE --> CASISTICA --> ZONE SISMICHE](#)

[DISTANZE --> COMPUTO](#)

[DISTANZE --> CONFINI DI PROPRIETÀ](#)

[DISTANZE --> COSTRUZIONE IN ADERENZA](#)

[DISTANZE --> COSTRUZIONE, NOZIONE](#)

[DISTANZE --> DEROGABILITÀ](#)

[DISTANZE --> DEROGABILITÀ --> CONVENZIONI PRIVATE](#)

[DISTANZE --> DEROGABILITÀ --> PIANI ATTUATIVI](#)

[DISTANZE --> DEROGABILITÀ --> REGIONI/PROVINCE](#)

[DISTANZE --> DEROGABILITÀ --> REGIONI/PROVINCE --> BOLZANO](#)

[DISTANZE --> DEROGABILITÀ --> REGIONI/PROVINCE --> MARCHE](#)

[DISTANZE --> DETERMINAZIONE DEL CONFINE](#)

[DISTANZE --> DIRITTO A MANTENERE L'OPERA](#)

[DISTANZE --> DIRITTO A MANTENERE L'OPERA --> DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA](#)

[DISTANZE --> DIRITTO A MANTENERE L'OPERA --> ESTINZIONE](#)

[DISTANZE --> DIRITTO A MANTENERE L'OPERA --> USUCAPIBILITÀ](#)

[DISTANZE --> DOPPIA TUTELA](#)

[DISTANZE --> EDIFICI FRONTESTANTI](#)

[DISTANZE --> EQUITÀ](#)

[DISTANZE --> FONDI FINITIMI, NOZIONE](#)

[DISTANZE --> LUCI E VEDUTE](#)

[DISTANZE --> ONERE DELLA PROVA](#)

[DISTANZE --> PARETI FINESTRATE](#)

[DISTANZE --> PRESCRIZIONI ANTISISMICHE](#)

[DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI](#)

[DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> ACQUISIZIONE IN GIUDIZIO](#)

[DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> ANNULLAMENTO](#)

[DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> INTERPRETAZIONE](#)

[DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> JUS SUPERVENIENS](#)

[DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> MANCANZA](#)

[DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> NATURA](#)

[DISTANZE --> PRINCIPIO DI PREVENZIONE](#)

[DISTANZE --> RAPPORTI CON LE ALTEZZE](#)

[DISTANZE --> RAPPORTI TRA PRIVATI](#)

[DISTANZE --> REGIONI/PROVINCE](#)

[DISTANZE --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA](#)

[DISTANZE --> REGIONI/PROVINCE --> VENETO](#)

[DISTANZE --> SOSTITUZIONE AUTOMATICA](#)

[DISTANZE --> SUCCESSIONE DI NORME](#)

[DISTANZE --> VIE PUBBLICHE](#)

[EDIFICABILITÀ](#)

[EDIFICABILITÀ --> PERDITA DI CUBATURA](#)

[ESPROPRIAZIONE IN FASCIA DI RISPETTO](#)

[FASCE DI RISPETTO](#)

[FASCE DI RISPETTO --> AEROPORTUALE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> BENI CULTURALI](#)

[FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE --> DECADENZA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE --> EDIFICABILITÀ](#)

[FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE --> EDIFICABILITÀ --> DISTANZE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE --> FINALITÀ](#)

[FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE --> NATURA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> CIMITERIALE --> RIDUZIONE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> CORSI D'ACQUA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> ELETTRDOTTO](#)

[FASCE DI RISPETTO --> FALDA ACQUIFERA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> FERROVIARIA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> FERROVIARIA --> DEROGA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> FERROVIARIA --> EDIFICABILITÀ](#)

[FASCE DI RISPETTO --> FERROVIARIA --> EDIFICABILITÀ --> DISTANZE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> FERROVIARIA --> NATURA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> IMPIANTI DI DEPURAZIONE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI](#)

[FASCE DI RISPETTO --> MARITTIMA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> MARITTIMA --> REGIONI E PROVINCE --> PUGLIA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> MARITTIMA --> REGIONI E PROVINCE --> SARDEGNA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> MARITTIMA --> REGIONI E PROVINCE --> SICILIA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> ABUSIVISMO](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> DECADENZA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> DECADENZA --> DISCIPLINA APPLICABILE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> DECADENZA --> DISCIPLINA APPLICABILE --> MISURE DI SALVAGUARDIA](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> EDIFICABILITÀ](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> EDIFICABILITÀ --> DISTANZE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> EDIFICABILITÀ --> DISTANZE --> DA PREESISTENTI OPERE](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> EDIFICABILITÀ --> IN AREA PIP](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> EDIFICABILITÀ --> TIPOLOGIA MANUFATTI](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> FINALITÀ](#)

[FASCE DI RISPETTO --> STRADALE/AUTOSTRADALE --> NATURA](#)

[NOZIONE E NATURA](#)

[OPERA PUBBLICA IN FASCIA DI RISPETTO](#)

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.17286 del 12/08/2011 - Relatore: Mario Bertuzzi
- Presidente: Francesco Schettino

Sintesi:

Le facoltà insite nel diritto di proprietà del singolo trovano un limite nei diritti di proprietà altrui.

Estratto: «Il secondo motivo di ricorso denunzi a violazione degli artt. 1363, 1366, 1367, 1368 cod. civ. e dell'art. 12 preleggi, nonché insufficiente motivazione " anche in relazione al combinato disposto dell'art. 1170 c.c., artt. 703 e 705 c.p.c.", censurando la decisione impugnata per avere adottato una interpretazione errata e riduttiva dell'accordo concluso dalle parti in data 9 febbraio 1994, il cui aspetto centrale era rappresentato dalla reciproca costituzione di servitù. Ciò avrebbe dovuto indurre, in applicazione dei criteri di interpretazione del contratto stabiliti dagli artt. 1363, 1366 e 1365 cod. civ., a valutare la successiva clausola contenente l'obbligo di non alterare l'altezza e la pendenza del piano stradale non come un divieto assoluto, bensì in funzione della soddisfazione della costituenda servitù di passaggio carrabile, che era in concreto realizzabile soltanto a seguito della modificazione della strada. Sotto altro aspetto, la Corte territoriale ha errato nel non riconoscere che, avendo la convenuta realizzato le opere di sistemazione della strada su particelle di cui era esclusiva proprietaria, esse erano mera estrinsecazione del suo diritto di proprietà e possesso sul bene. Anche questo motivo deve essere respinto. La censura di erronea interpretazione dell'atto contrattuale di costituzione della servitù del 9 febbraio 1994 è inammissibile, in quanto, in osservanza del principio di autosufficienza, il ricorrente avrebbe dovuto produrre, cosa che non ha fatto, il testo di tale atto, al fine di dimostrare, allegando critiche specifiche e puntuali, che l'interpretazione di esso fatta propria dal giudice a quo non era conforme ai canoni di interpretazione contrattuale stabiliti dalla legge. La censura è inoltre generica in quanto richiama a sostegno la violazione delle regole interpretative dettate dagli artt. 1363, 1366, 1367 e 1368 cod. civ. che, com'è noto, essendo sussidiarie rispetto al criterio di interpretazione testuale stabilito dal precedente art. 1362 cod. civ., possono trovare applicazione soltanto nei casi in cui quest'ultimo conduca ad un risultato insufficiente ed il significato del contratto rimanga oscuro o ambiguo (Cass. n. 9786 del 2010; Cass. n. 12721 del 2007). Tale gradualità impone alla parte che ne deduca la violazione l'onere di dimostrare che, nel caso concreto, il criterio di interpretazione testuale porta a risultati inappaganti, che vale a dire esso non è in grado di chiarire in modo sufficiente i rispettivi obblighi e diritti delle parti. Il ricorso omette invece qualsiasi allegazione o spiegazione sul punto e ciò è sufficiente a ritenere la censura generica. L'altra censura sollevata dalla ricorrente è invece manifestamente infondata, atteso che le facoltà insite nel diritto di proprietà del singolo trovano un limite nei diritti di proprietà altrui e, in particolare, per quanto qui interessa, nelle regole che disciplinano i rapporti tra proprietari vicini, la cui violazione è stata nella specie accertata dal giudice di merito.»

FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5758 del 27/10/2011 - Relatore: Umberto Realfonzo -

Presidente: Giorgio Giaccardi

Sintesi:

La necessità di rispettare la fascia di rispetto richiede la presentazione di un'apposita istanza di modifica del progetto presentato ma non consente di per sé di traslare l'immobile da realizzare.

Estratto: «Tulle le censure sono prive di pregio. Secondo il principio generale posto dall'art. 8 della L. n. 47/1985 (che peraltro oggi risulta definitivamente trasposto nell'art. 32 lett. c), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), la "variazione essenziale" ricorre sempre quando viene mutata la localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza rispetto al titolo edilizio: in tali casi la costruzione è sempre abusiva quando l'edificio è "traslato" in maniera significativa rispetto alla localizzazione autorizzata nelle tavole progettuali. L'abusività della medesima è dalla legge collegata al fatto che la traslazione avrebbe dovuto comportare una nuova valutazione del progetto da parte dell'amministrazione, sotto il profilo della sua compatibilità con i parametri urbanistici e, come nel caso in esame con le caratteristiche, le connotazioni e le limitazioni dell'area. Al riguardo, in caso di difformità tra fabbricato realizzato e progetto, quello che ha rilievo ai fini giuridici è sempre quest'ultimo. Dalla copia dei disegni allegati alla prima licenza del 1968 risultava infatti che l'opificio era posizionato a distanza dall'alveo, ed era estraneo all'ambito del rio, e sulla planimetria catastale erano puntualmente indicate le particelle catastali per cui, una volta accertato che il fabbricato era stato realizzato su particelle diverse, non vi sono dubbi che vi fosse stata una significativa traslazione dell'edificio realizzato in un'area diversa rispetto a quella indicata in progetto, tale da comportare l'abusività dell'intero edificio. Esattamente poi il Comune, nella sua memoria, rileva come la rappresentazione grafica risultante dalla correzione catastale (depositata al n. 5 del fascicolo d'appello della Farmet) appaia del tutto coincidente con quella allegata al provvedimento impugnato. Di qui l'irrelevanza dell'enfatizzata differenza della rappresentazione catastale ai fini dell'accertamento della difformità delle opere di ampliamento dell'opificio realizzate in virtù della licenza n. 2/1973. Di nessun pregio giuridico è quindi l'assunto per cui in fase esecutiva sarebbe stato necessario osservare la distanza di 20 mt dalla strada, in quanto se tale esigenza fosse stata vera, avrebbe dovuto implicare un'apposita richiesta di modifica del progetto presentato. Né può darsi rilievo alla violazione dell'art. 32 della L.R. Toscana n.5/1999 invocata dall'appellante ed alle "tolleranze" che sarebbero derivate dalla genericità delle rappresentazioni planimetriche" perché nel caso in esame siamo ben oltre il limite, per il quale la traslazione non poteva essere "...superiore ai 20 cm. (centimetri!) dalle strade pubbliche o di uso pubblico...". In tale direzione, appare anche inconferente l'affermazione circa l'errata "rappresentazione catastale della conformazione" dell'area su cui è stato realizzato il corpo di fabbrica dato che l'abusività del fabbricato deriva dalla sua obiettiva posizione. A tal proposito si deve rilevare che, contrariamente quanto vorrebbe l'appellante, il Comune ha sempre valutato la situazione reale, come risulta dalle planimetrie che riportano sia l'alveo storico che quello "nuovo" del Rio, in maniera del tutto analoga alla variazione catastale presentata dall'appellante. Il motivo va dunque respinto.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE VI CIVILE, SOTTOSEZIONE 2 n.7782 del 05/04/2011 -

Relatore: Luigi Piccialli - Presidente: Giovanni Settimj

Sintesi:

Non è sufficiente che il manufatto sia costruito senza licenza o concessione perché il G.O. possa ordinarne la demolizione, occorrendo, ai sensi dell'art. 872, co. 2, c.c. la dimostrazione che lo stesso fosse stato ubicati a distanza inferiore a quella prescritta da codice civile o di eventuali norme locali integrative.

Estratto: «2) Manifestamente fondato è, invece, il secondo motivo, nella parte in cui deduce violazione dell'art. 872 c.c., perché i giudici di appello, pur disattendendo la richiesta risarcitoria, hanno ritenuto che il solo fatto che i due manufatti fossero stati costruiti senza licenza o concessione e mai sanati fosse sufficiente a giustificare la domanda di riduzione in pristino, senza tener conto che a tal fine, ai sensi del secondo comma del citato articolo, sarebbe stata necessaria la dimostrazione che gli stessi fossero stati ubicati a distanza inferiore a quella prescritta da codice civile o di eventuali norme locali integrative dello stesso, la cui eventuale violazione la corte di merito ha ritenuto superfluo accertare.»

TRIBUNALE DI CASSINO, SEZIONE CIVILE del 03/08/2010 - Relatore: Dionigio Verasani -
Presidente: Dionigio Verasani - Parti: Le.Gi. c. Se.Sa.

Sintesi:

È qualificabile come "costruzione" ogni manufatto che, seppure non corrispondente a volume abitativo coperto, è destinato ad estendere od ampliare la consistenza del fabbricato incidendo sulla funzionalità dell'immobile e, quindi, non avente carattere esclusivamente decorativo o accessorio o ornamentale.

Estratto: «3) Le conclusioni. La domanda attorea deve ritenersi fondata alla luce delle richiamate risultanze istruttorie e della connessa sponda normativa ed ermeneutica. Non residua margine di dubbio alcuno sul fatto, fra l'altro ammesso documentalmente dal convenuto, che il parapetto - ringhiera realizzato sul lastrico solare del Se. innesca una servitù di affaccio in danno della proprietà dell'attore ed in contrasto con le regole dettate dal Codice Civile. Parimenti certo è, almeno a livello processuale, che la ringhiera è stata realizzata nell'autunno del 2003 e che il tentativo di arginare la lesione dei diritti altrui risale al febbraio del 2004. Entrambe le opere realizzate violano le distanze legali. Per come accertato dal consulente tecnico di ufficio, ringhiera e pannelli si trovano posizionati a meno di due metri dal fabbricato del Le. Tale distanza contrasta non solo con la norma civilistica di cui all'art. 873 ma anche con l'unico parametro di riferimento "urbanistico" disponibile sulla base delle allegazioni di parte che fissa in metri cinque il limite insuperabile per le opere eseguite a confine con le altrui proprietà. La sponda tecnico/giuridica/urbanistica della vicenda si attesta sulle seguenti coordinate. A) Gli articoli 871, 872 e 873 c.c. distinguono, nell'ambito delle leggi speciali e dei regolamenti edilizi, le norme integrative delle disposizioni del Codice Civile sui rapporti di vicinato dalle norme che, prive di tale portata, pur se dirette incidentalmente ad assicurare una migliore coesistenza fra ed una più razionale utilizzazione delle proprietà private, tendono in via principale a soddisfare interessi di ordine generale, quali le esigenze igieniche, il godimento della proprietà, la tutela della estetica edilizia, etc. A tale distinzione corrisponde, in caso di violazione della norma, una diversa tutela del privato, assicurata nel secondo caso, e prescindendo dal potere autonomo

della P.A. di imporre la osservanza coattiva del precetto, dalla sola azione di risarcimento del danno, e nel primo caso anche dalla azione reale tesa alla eliminazione dello stato di fatto originato dalla violazione edilizia. (Cfr., ex multis: Cass. sez. II, 29.07.2005, n. 16094; Cass. 10.06.1998, n. 5719; Cass. Sez. II, 26.07.1985, n. 4353.) Naturalmente la violazione diretta della norma del Codice Civile consente di per sé la duplice azione di tutela (Così, fra le altre: Cass. sez. II, 07.03.2002, n. 3341).B) Fra le norme edilizie, quelle dettate in materia di distanze fra fondi o manufatti, ancorché inserite in strumenti urbanistici, quali il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), di regola deputati alla tutela di interessi generali, come il paesaggio o rassetto del territorio, assolvono inevitabilmente anche allo scopo di disciplinare i rapporti di vicinato incidendo direttamente sui limiti di utilizzazione del suolo privato. Ciò si traduce nella regola generale secondo cui ciascun individuo è obbligato alla osservanza di tali norme e, specularmene, ha interesse a che tali norme vengano osservate anche dal vicino. Un tale interesse assurge a rango di vero e proprio diritto soggettivo che Integra la disciplina codicistica specifica. (Così: Cass. sez. II, 07.07.2004, n. 12464; Cass. sez. II, 11.01.2006, n. 213; Cass. sez. II, 28.11.2006, n. 25225.)C) La "combinazione" di generi che si origina quale conseguenza della peculiare natura di detta categoria di norme edilizie fonda l'ulteriore principio di diritto secondo cui le regole dettate dagli strumenti urbanistici locali in materia di distanze fra fabbricati o di questi dai confini non sono derogabili proprio perché dirette sia alla tutela di interessi privati, sia a quella di interessi generali, pubblici, urbanistici, con la conseguente invalidità di eventuali convenzioni in senso contrario. (Cfr.: Cass. sez. II, 31.05.2006, n. 12966; Cass. sez. II, 04.02.2004, n. 2117).D) Ulteriore, coerente corollario del "sistema" ermeneutico desumibile dalle pronunzie della Corte Regolatrice è costituito dalla variegata interferenza che sussiste fra le determinazioni eventualmente assunte dalla P.A. sulla facoltà edificatoria del privato e i diritti/doveri dei proprietari. Sicché: la rilevanza giuridica della "concessione" edilizia - ora Permesso a Costruire - si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico fra privato richiedente e/o costruttore e P.A., senza estendersi ai rapporti fra privati/proprietari, regolati dalle disposizioni del Codice Civile e dalle leggi speciali in materia edilizia, nonché dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali; ai fini della decisione delle controversie fra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie restano irrilevanti sia la esistenza dell'atto concessorio della P.A., sia l'intervenuta edificazione in conformità al "permesso" licenziato dalla stessa Amministrazione, trattandosi, in entrambi i casi, di circostanze che non ben possono non interferire con i diritti dei terzi direttamente originati dal Codice Civile; ex adverso, il mancato rilascio della "licenza" resta irrilevante, ai fini che ne occupano, laddove la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni codicistiche di settore; la "sanatoria" o il "condono" degli illeciti urbanistici, proprio perché inerenti al rapporto fra P.A. e privato costruttore non hanno incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei confinanti e dei vicini derivanti da eventuali violazioni di distanze legali previste dal Codice Civile e dalle norme regolamentari di esse integratrici; residua, quindi, in capo al proprietario del fondo o del fabbricato contiguo, leso dalla violazione delle norme poste a tutela delle distanze, il diritto di chiedere ed ottenere la demolizione o la riduzione a distanza legale della edificazione illegittima anche dopo l'eventuale condono di cui ha beneficiato il costruttore/antagonista oppure dopo l'eventuale permesso in sanatoria da questi ottenuto. (Così, ex plurimis: Cass. sez. II, 28.05.2007, n. 12405; Cass. sez. II, n. 12966, già richiamata; Cass. sez. II, 26.09.2005, n. 18728; Cass. sez. II, 22.07.1999, n. 7892).E) L'illecito cui da origine la edificazione a distanza illegale, tale riconosciuta sulla base delle norme codicistiche e di quelle integratrici, ha carattere permanente. Conseguenza che la

prescrizione dei diritti del vicino non decorre dalla data di realizzazione del fabbricato, ma da quella di cessazione della permanenza e cioè: dal momento in cui la costruzione viene demolita; ovvero dal decorso del termine ventennale utile per la usucapione del diritto reale di mantenerla nelle condizioni in cui si trova. (Così: Cass. 30.01.1990, n. 594).F) L'azione "reale" si accompagna, per come già accennato, a quella "personale" tesa al risarcimento dei danni. Le due azioni, evidentemente cumulargli, restano autonome concettualmente e giuridicamente. (Così: Cass. sez. II, 13.10.1999, n. 11525). Non vi è dubbio, infatti, che la prima offre una tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione di legalità. La pretesa risarcitoria consegue, invece, alla natura stessa dell'illecito scaturente dalla violazione delle distanze legali, che determina un asservimento di fatto del fondo del vicino. Consegue che il danno deve ritenersi in re ipsa e non necessita di alcuna specifica attività probatoria. (Cfr., ex plurimis: Cass. sez. II, 27.03.2008, n. 7972; Cass. sez. II, 11.02.2008, n. 3199; Cass. Sez. II, 07.03.2002, n. 3341, citata, le ultime due in fattispecie di violazioni di distanze legali accertate in riferimento alle norme codicistiche e a quelle integratrici e, quindi, basate sulla differenziazione rispetto alla violazione di norme speciali di edilizia non integrative della disciplina del Codice Civile che, al contrario, restituiscono la relativa istruttoria al normale assetto probatorio). Resta, inoltre, ammissibile la liquidazione del danno in via equitativa, laddove, evidentemente, il complesso delle risultanze processuali sia tale da consentire una valutazione globale della intera vicenda e, quindi, la individuazione di criteri direttivi per addivenire ad una quantificazione "oggettiva" del danno stesso. (Cfr., ex plurimis: Cass. sez. II, 27.03.2008, n. 7972, citata; Cass. 18.06.2002, n. 8827; Cass. 29.09.2005, n. 19148.)G) La disposizione di cui all'art. 2058 Il comma c.c., che prevede la possibilità di ordinare il risarcimento del danno per equivalente in luogo della reintegrazione in forma specifica in caso di eccessiva onerosità di quest'ultima, non trova applicazione nelle azioni tese a far valere un diritto reale la cui tutela esige la rimozione del fatto lesivo, come quella diretta ad ottenere la riduzione in pristino per violazione delle norme sulle distanze, stante il carattere assoluto del diritto leso (Così, fra le altre: Cass. sez. II, 01.08.2003, n. 11744; Cass. sez. II, 26.05.1999, n. 5113.)H) Resta qualificabile come "costruzione", suscettibile quindi di essere ricondotta nel contesto normativo in attuale disamina, ogni manufatti che, seppure non corrispondente a volume abitativo coperto, è destinato ad estendere od ampliare la consistenza del fabbricato incidendo sulla funzionalità dell'immobile e, quindi, non avente carattere esclusivamente decorativo o accessorio o ornamentale. (Cfr., ex multis: Cass. sez. II, 26.01.2005, n. 1556; Cass. sez. II, 28.09.2007, n. 20574).I) La disposizione di cui all'art. 905 c.c. va posta in relazione con l'art. 873 c.c. che prescrive una distanza non minore di tre metri (o quella maggiore stabilita dai regolamenti edilizi locali) per la costruzione su fondi finitimi. Ne consegue che, ove nel realizzare la costruzione non sia stata rispettata la distanza dal fondo del vicino fissata dal Codice Civile, o dalle norme integrative, non potrà aprirsi in detta costruzione una veduta jure proprietatis (Così: Cass. 22.03.2000, n. 3421).Resta, pertanto, confermata la fondatezza della domanda attorea in entrambe le sue articolazioni. Il posizionamento della ringhiera/parapetto e dei pannelli ad una distanza inferiore sia ai tre metri previsti dal Codice Civile, sia ai cinque metri richiamati nella concessione legittimano la pretesa azionata in Giudizio siccome perimetrata nella precedente sezione. La natura e la consistenza degli interventi, siccome puntualmente descritti dal C.T.U. e verificabili grazie alla produzione fotografica in atti, attraggono gli stessi nell'ambito normativo testé sintetizzato, avuto anche riguardo alla tipologia delle prescrizioni di cui alla concessione edilizia n. 2/99. Parte convenuta va, per l'effetto, condannata alla demolizione/rimozione di entrambe le categorie di opere con conseguente ripristino della situazione originaria. Per

quel che concerne il risarcimento dei danni, pure richiesto con l'atto introduttivo di lite, richiamata anche sul punto la uniforme traccia interpretativa della Corte Regolatrice, ritiene il Tribunale potersi dare ingresso ad una valutazione equitativa del quantum valorizzando in concreto i parametri ricavabili dalla espletata istruzione siccome apprezzabili alla luce di criteri ermeneutici ormai riconosciuti (Così: Cass. sez. II, 10.07.1985, n. 4108; in generale, sul potere - dovere del Giudice di decidere la domanda di liquidazione del danno su base equitativa, cfr.: Cass. sez. II, n. 7972, citata, sulla questione della quantificazione del danno da violazione di distanze legali; nonché: Cass. 18.06.2002, n. 8827; Cass. 29.09.2005, n. 19148). Sicché, bilanciando i dati di fatto costituiti: dalla (scarsa) risalenza nel tempo delle opere realizzate rispetto alla iniziativa giudiziale dell'attore; dalla duplice violazione delle distanze; dalla evidente contiguità dei due fabbricati in disamina; stimasi equo determinare in Euro 2.500,00 il danno in concreto subito dall'attore a cagione di un asservimento di fatto che ha inciso in maniera modesta sul diritto sacrificato. Seguono gli interessi di Legge dalla domanda giudiziale e fino al soddisfo. Non interferisce con l'esito della controversia civilistica sottoposta al vaglio del Tribunale la sponda penalistica della vicenda costituita dall'azione penale esercitata dall'Ufficio del P.M. di Cassino nei confronti di Se.Sa. per il delitto di cui all'art. 388 Il comma c.p. ed alla conseguente costituzione di Parte Civile del Le. nel processo incardinato. Ed invero, premesso che la imputazione elevata a carico del Se. si riferisce alla condotta elusiva del provvedimento del Giudice chiamato a pronunciarsi nella fase sommaria del Giudizio possessorio e, quindi, alla mancata eliminazione del parapetto/ringhiera disposta con provvedimento del dicembre 2003, deve osservarsi che la tutela azionata in sede civile non è sovrapponibile a quella azionata in sede penale. In quest'ultima, infatti, il Le. insta per il risarcimento dei danni originati, in ipotesi, dalla mancata esecuzione di un provvedimento del Giudice dato "cautelamente" a difesa della proprietà e/o del possesso. In linea astratta, quindi, il Le. è vittima di un comportamento posto in essere in dispregio delle determinazioni assunte dal Giudice in coerenza con la prospettazione della situazione di esso istante. La tutela azionata in sede civile mira, invece, ad ottenere per un verso provvedimenti giurisdizionali "definitivi" di natura ripristinatoria e, per altro verso, il ristoro dei danni connessi alla violazione della normativa civilistica di settore. Naturalmente, resta questione in fatto quella di evitare, nel presente Giudizio, qualsivoglia valorizzazione di parametri comunque connessi al segmento di danno interferente con le conseguenze indirette del reato ascritto all'imputato - Se. Argomento, per come evidenziato, già superato in precedenza con l'analisi di altra, diversa tipologia di parametri nella quantificazione del danno.»

DECADENZA

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.1230 del 04/03/2013 - Relatore: Leonardo Pasanisi -
Presidente: Leonardo Pasanisi

Sintesi:

Qualora la nuova struttura non sia realizzata, la fascia di rispetto, ai fini urbanistici, segue inevitabilmente la sorte dell'area interessata dalla mancata realizzazione della infrastruttura.

Sintesi:

È illogico e contrario ai principi di legalità e buona amministrazione continuare a considerare vigente un vincolo di rispetto, quando non c'è più nulla da rispettare.

Estratto: «3. Ciò posto, il ricorso è fondato ed deve essere accolto, dovendo essere condivisa la prima, assorbente, censura. Occorre premettere, in punto di fatto, che non è contestata tra le parti la circostanza dello spostamento, rispetto al lotto di proprietà del ricorrente, della strada definita A.M.. Tale circostanza è, anzi, espressamente riconosciuta dal Comune resistente che, nei propri atti istruttori, afferma espressamente quanto segue: <<confrontando il foglio 6 del catasto terreni di A. con la tavola n. 6 del P.R.G. in scala 1:5000 si rileva che effettivamente il lotto di intervento ricade nella zona di rispetto dell'A. M.. Senonché, per effetto della traslazione dell'asse mediano verso nord, di fatto il terreno, trovandosi mediamente a metri 232 dalla posizione effettiva dell'asse mediano, non verrebbe a cadere più in zona di rispetto stradale, essendo la distanza da tale strada statale fuori del centro abitato pari a metri 30,00>> (cfr. relazione di riesame del 9/9/02 a firma del tecnico comunale geometra R. P.). Tale circostanza risulta recepita anche nell'impugnato provvedimento di annullamento, laddove si afferma che <<in sede di riesame delle concessioni edilizie veniva rilevato che, secondo il vigente P.R.G., il terreno in questione ricade in zona "R" di rispetto stradale, nella quale è vietata qualsiasi costruzione anche a carattere provvisorio, a nulla rilevando lo spostamento di fatto dell'asse mediano>>. Non essendo in contestazione tra le parti lo spostamento della strada (in funzione della quale era stato posto, sul lotto di proprietà del ricorrente, il vincolo di rispetto stradale), la questione odiernamente sottoposta all'esame del Collegio consiste semplicemente nello stabilire se, ciò nonostante, il vincolo debba considerarsi comunque valido (non essendo mutata la classificazione urbanistica della zona, ad esempio attraverso una variante di recepimento della mutata situazione di fatto) ovvero se esso debba ritenersi venuto meno per effetto della sopravvenuta modifica dell'originario progetto stradale, a presidio del quale era stato posto. La questione è stata già affrontata in passato da questa Sezione e risolta in senso favorevole alle tesi dei ricorrenti con argomentazioni che il Collegio condivide pienamente e dalle quali non ritiene che sussistano motivi per discostarsi (cfr. T.A.R. Campania, Napoli, Sezione II, 23 giugno 2009, n. 3448; 16 marzo 2012, n. 1316). In tali decisioni, si è infatti evidenziato che <<i vincoli di rispetto sono vincoli per loro natura di carattere accessorio, nel senso che con essi viene disciplinato (in modo normalmente restrittivo) l'uso di quella parte del territorio comunale che si colloca nella prossimità di altra parte del territorio che deve essere "rispettata" per le sue caratteristiche naturali o per la destinazione che ad essa è stata data in sede di pianificazione>> ...<<qualora la nuova struttura non sia realizzata, la fascia di rispetto, ai fini urbanistici, segue inevitabilmente la sorte dell'area interessata dalla (mancata) realizzazione della infrastruttura>> ...<< la scadenza del vincolo principale di destinazione a strada pubblica, per l'inutile decorso del termine quinquennale previsto dall'art. 2 della L. n. 1187/1968, comporta l'automatica perdita di efficacia del connesso ed accessorio vincolo di rispetto infrastrutturale, atteso che il regime di inedificabilità imposto da quest'ultimo, allo scopo di garantire la sicurezza della circolazione stradale, è funzionalmente servente in rapporto al primo. Ed invero, la diversa tesi comporterebbe l'illogica conseguenza della permanenza a tempo indeterminato, senza peraltro la previsione di alcun indennizzo, di una fascia di rispetto in relazione ad un'opera la cui realizzazione non è stata più ritenuta conforme al pubblico interesse. Con la conseguenza che il regime previsto per le "zone bianche" si estende, oltre che alle aree direttamente interessate dal tracciato stradale originariamente previsto dal vincolo di piano ormai scaduto, anche a

quelle già connotate dal vincolo di rispetto in argomento. Con l'ulteriore conseguenza che l'amministrazione comunale ha l'obbligo di reintegrare la disciplina dell'area già interessata dal vincolo decaduto, attraverso una variante -sia di carattere specifico, ovvero di carattere generale-, che consenta di dotare l'area di una destinazione coerente con le nuove esigenze di pubblico interesse>> (così, nello specifico, T.A.R. Campania, Napoli, Sezione II, 23 giugno 2009, n. 3448; cfr., altresì, T.A.R. Campania, Napoli, Sezione II, 16 marzo 2012, n. 1316, secondo cui <<il venir meno del vincolo principale di destinazione a strada pubblica comporta l'automatica perdita di efficacia del connesso ed accessorio vincolo di rispetto infrastrutturale, atteso che il regime di inedificabilità imposto da quest'ultimo, allo scopo di garantire la sicurezza della circolazione stradale, è funzionalmente servente in rapporto al primo (cfr. Consiglio di Stato, Sezione V, 9 dicembre 1996, n.1486; T.A.R. Campania, Napoli, Sezione II, 25 settembre 2007 n.8352). Ed invero, la tesi sostenuta dal Comune resistente comporterebbe l'illogica conseguenza della permanenza a tempo indeterminato, senza peraltro la previsione di alcun indennizzo, di una fascia di rispetto in relazione ad un'opera la cui realizzazione, secondo l'originario progetto, non è stata più ritenuta conforme al pubblico interesse>>). Sulla base delle considerazioni che precedono, si deve ritenere che, nel caso di specie, il vincolo di "Rispetto" imposto sul terreno di proprietà del ricorrente deve considerarsi venuto meno, per effetto del decorso del tempo, ai sensi delle disposizioni di legge in materia (art. 38 della legge urbanistica regionale n. 16 del 2004 e art. 9 del D.P.R. n. 327 del 2001), in quanto l'opera stradale in funzione del quale era stato posto non è stata più realizzata sull'area originariamente prevista (ma su altra, notevolmente più distante dal lotto di proprietà del ricorrente). Sarebbe inoltre del tutto illogico (e contrario ai principi di legalità e buona amministrazione) continuare a considerare vigente un vincolo di rispetto, quando non c'è più nulla da rispettare. In conseguenza il provvedimento impugnato, che trova il suo presupposto nella permanenza sul lotto in questione di un vincolo (di inedificabilità assoluta) che invece risulta venuto meno, deve ritenersi illegittimo e deve essere pertanto annullato.»

TAR PUGLIA, SEZIONE I LECCE n.1294 del 16/07/2012 - Relatore: Claudia Lattanzi -
Presidente: Antonio Cavallari

Sintesi:

Dalla intervenuta decadenza del vincolo di viabilità, discende come logica conseguenza che il vincolo a fascia di rispetto stradale, pur avendo natura conformativa, perde la sua ragion d'essere e, quindi, anche l'area interessata da questo vincolo deve essere assoggettata alla disciplina dell'art. 9 d.p.r. 380/2001.

Estratto: «Il ricorso in esame investe il problema della qualificazione dei vincoli espropriativi e di quelli conformativi, proprio perché il ricorrente muove dalla premessa che il vincolo apposto sull'area in questione costituisce un vincolo espropriativo, mentre il Comune obietta che la i vincoli che prevedono interventi di "viabilità" hanno natura conformativa. La giurisprudenza ha affrontato in diverse decisioni la natura e la portata dei vincoli espropriativi e conformativi (Cons. St., sez. IV, 12 maggio 2008, n. 2159; sez. IV, 25 maggio 2005, n. 2718; sez. IV, 10 agosto 2004, n. 5490). In tali decisioni si è rilevato che, alla stregua dei principi espressi dalla Corte costituzionale, con la sentenza 20 maggio 1999, n. 179 – dichiarativa dell'illegittimità costituzionale del combinato disposto degli articoli 7, n. 2, 3 e 4

e 40 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e 2, primo comma, della legge 19 novembre 1968, n. 1187, nella parte in cui consente all'Amministrazione di reiterare i vincoli urbanistici scaduti preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, senza la previsione di un indennizzo – i vincoli urbanistici non indennizzabili, e che sfuggono alla previsione del predetto articolo 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, sono quelli che riguardano intere categorie di beni, quelli di tipo conformativo e i vincoli paesistici, mentre i vincoli urbanistici soggetti alla scadenza quinquennale, e che devono essere indennizzati, sono: a) quelli preordinati all'espropriazione ovvero aventi carattere sostanzialmente espropriativo, in quanto implicanti uno svuotamento incisivo della proprietà, se non discrezionalmente delimitati nel tempo dal legislatore statale o regionale, attraverso l'imposizione a titolo particolare su beni determinati di condizioni di inedificabilità assoluta; b) quelli che superano la durata non irragionevole e non arbitraria ove non si compia l'esproprio o non si avvii la procedura attuativa preordinata a tale esproprio con l'approvazione dei piani urbanistici esecutivi; c) quelli che superano quantitativamente la normale tollerabilità, secondo una concezione della proprietà regolata dalla legge nell'ambito dell'art. 42 Cost..È stato poi precisato che costituiscono vincoli soggetti a decadenza, ai sensi dell'articolo 2 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, quelli preordinati all'espropriazione, o che comportano l'inedificabilità, e che, dunque, svuotano il contenuto del diritto di proprietà, incidendo sul godimento del bene in modo tale da renderlo inutilizzabile rispetto alla sua destinazione naturale, ovvero diminuendone significativamente il suo valore di scambio. Posti questi principi si deve ritenere che la destinazione a viabilità di piano, in quanto incompatibile con alcuna forma di edificazione privata, configura un vincolo espropriativo, con conseguente assoggettabilità della previsione di che trattasi al termine quinquennale di efficacia di cui all'art. 2 co. 1° della L. n. 1187/68. Pertanto, poiché il vincolo in questione è stato apposto con l'approvazione del PRG del Comune, avvenuta l'11 ottobre 1996, il vincolo in questione è decaduto, dato che sono passati più di dieci anni senza che l'Amministrazione comunale abbia provveduto ad avviare il procedimento espropriativo, con la conseguente applicazione della disciplina portata dall'art. 9 d.p.r. 380/2001. Una volta stabilito che il vincolo di viabilità è scaduto, ne discende come logica conseguenza che il vincolo a fascia di rispetto stradale, pur avendo natura conformativa, perde la sua ragion d'essere e, quindi, anche l'area interessata da questo vincolo deve essere assoggettata alla disciplina dell'art. 9 d.p.r. 380/2001.»

DERIVANTE DA STRUMENTO URBANISTICO

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.3448 del 23/06/2009 - Relatore: Dante D'Alessio -
Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi:

Il territorio di ogni Comune ha numerose zone che lo strumento urbanistico indica come fasce di rispetto, con i relativi vincoli più o meno rigorosi, per la presenza di corsi d'acqua, di cimiteri, di infrastrutture stradali e autostradali, di ferrovie, di elettrodotti etc.; ovviamente gli strumenti urbanistici non solo prevedono fasce di rispetto per situazioni già esistenti ma possono anche prevedere la realizzazione di nuove infrastrutture e prevedere quindi relative fasce di rispetto.

Estratto: «8.- Ciò premesso occorre cercare di chiarire la natura del vincolo di “Rispetto” imposto sull’area di proprietà dei ricorrenti, come ricordato dal Comune di Acerra, nel 1982 in occasione della definitiva approvazione del P.R.G.A tal fine si deve ricordare che numerose disposizioni normative e gli stessi atti di pianificazione urbanistica prevedono che nel territorio comunale determinate zone siano assoggettate a vincolo di “rispetto” in considerazione delle attività che nelle medesime zone possono essere svolte in relazione a quanto previsto per altre zone limitrofe del territorio. I vincoli di rispetto sono quindi vincoli per loro natura di carattere accessorio, nel senso che con essi viene disciplinato (in modo normalmente restrittivo) l’uso di quella parte del territorio comunale che si colloca nella prossimità di altra parte del territorio che deve essere “rispettata” per le sue caratteristiche naturali o per la destinazione che ad essa è stata data in sede di pianificazione. Così il territorio di ogni Comune ha numerose zone che lo strumento urbanistico indica come fasce di rispetto, con i relativi vincoli più o meno rigorosi, per la presenza di corsi d’acqua, di cimiteri, di infrastrutture stradali e autostradali, di ferrovie, di elettrodotti etc.9.- Ovviamente gli strumenti urbanistici non solo prevedono fasce di rispetto per situazioni già esistenti ma possono anche prevedere la realizzazione di nuove infrastrutture e prevedere quindi relative fasce di rispetto. Ma in tal caso (e per quel che qui interessa) qualora la nuova struttura non sia realizzata la fascia di rispetto, ai fini urbanistici, segue inevitabilmente la sorte dell’area interessata dalla (mancata) realizzazione della infrastruttura.10.- In una recente decisione questa Sezione ha, in proposito, affermato che la scadenza del vincolo principale di destinazione a strada pubblica, per l’inutile decorso del termine quinquennale previsto dall’art. 2 della L. n. 1187/1968, comporta l’automatica perdita di efficacia del connesso ed accessorio vincolo di rispetto infrastrutturale, atteso che il regime di inedificabilità imposto da quest’ultimo, allo scopo di garantire la sicurezza della circolazione stradale, è funzionalmente servente in rapporto al primo. Ed invero, la diversa tesi comporterebbe l’illogica conseguenza della permanenza a tempo indeterminato, senza peraltro la previsione di alcun indennizzo, di una fascia di rispetto in relazione ad un’opera la cui realizzazione non è stata più ritenuta conforme al pubblico interesse. Con la conseguenza che il regime previsto per le “zone bianche” si estende, oltre che alle aree direttamente interessate dal tracciato stradale originariamente previsto dal vincolo di piano ormai scaduto, anche a quelle già connotate dal vincolo di rispetto in argomento (T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 25 settembre 2007, n. 8352). Con l’ulteriore conseguenza che l’amministrazione comunale ha l’obbligo di reintegrare la disciplina dell’area già interessata dal vincolo decaduto, attraverso una variante -sia di carattere specifico, ovvero di carattere generale-, che consenta di dotare l’area di una destinazione coerente con le nuove esigenze di pubblico interesse.»

DISTANZE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4578 del 02/08/2011 - Relatore: Andrea Migliozi -
Presidente: Paolo Numerico

Sintesi:

Il d.m. 2/4/1968 n. 1444, recante disposizioni in tema di distanze tra fabbricati, costituisce normativa di rango primario dettata ai fini del corretto assetto edilizio del territorio.

Estratto: «Va disattesa l'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata dalla difesa degli attuali controinteressati, secondo i quali nella specie verrebbero in rilievo, con riferimento alla dedotte censure di violazione della normativa disciplinante le distanze legali tra i fabbricati, posizioni giuridiche di diritto soggettive tutelabili semmai innanzi al giudice ordinario. Invero, la controversia introdotta in prime cure e qui riproposta ha ad oggetto la legittimità o meno di un titolo ad aedificandum in relazione, principalmente, alla applicabilità corretta o no della normativa edilizia dettata dalla Regione Lombardia con la legge n.15/96 in ordine al recupero dei sottotetti; inoltre, in relazione al secondo altrettanto importante ordine di questioni sollevato in causa, la giurisprudenza (cfr Cons Stato Sez. IV 2 novembre 2010) ha da tempo chiarito che il d.m. 2/4/1968 n.1444, recante disposizioni in tema di distanze tra fabbricati, costituisce normativa di rango primario dettata ai fini del corretto assetto edilizio del territorio; e tali circostanze valgono sicuramente a far rientrare l'oggetto del contendere nell'ambito della cognitio di tipo esclusivo riconosciuta al giudice amministrativo già in base al risalente art.34 del dlgs. n.80 del 1998.»

CORTE COSTITUZIONALE n.173 del 19/05/2011 - Relatore: Sabino Cassese - Presidente: Paolo Maddalena

Sintesi:

La disciplina sulle distanze tra fabbricati inerisce all'ordinamento civile e rientra nella competenza legislativa esclusiva dello Stato.

Estratto: «Considerato che il Tribunale ordinario di Brescia, sezione terza civile, con ordinanza del 22 febbraio 2010 (reg. ord. n. 342 del 2010), ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 64, comma 2, della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), come modificata dalla legge della Regione Lombardia 27 dicembre 2005, n. 20 (Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti), in relazione agli artt. 2, 3, 42 e 117, commi secondo, lettera l), e terzo, della Costituzione; che l'art. 64 della legge della Regione Lombardia n. 12 del 2005 disciplina gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti, prevedendo, al comma 2, che tale recupero «è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d)» della medesima legge regionale e che esso «non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma 3» del medesimo art. 64; che il giudice a quo contesta l'interpretazione adeguatrice fornita dal giudice di prima istanza, in base a cui la deroga prevista dalla norma censurata non opererebbe in riferimento all'art. 9 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765); che, infatti, ad avviso del giudice rimettente, il «senso letterale» dell'art. 64, comma 2, della legge della Regione Lombardia n. 12 del 2005 sarebbe quello «di escludere l'assoggettamento degli interventi di recupero alla pianificazione esecutiva, e di