

TRIBUNALE DI ROMA Sentenza n. 65/2013

“Non va rimosso il gazebo costruito sul terrazzo di casa anche se non rispetta le distanze dall’altro condomino.”

Il Giudice non può ordinare la rimozione del gazebo costruito sul terrazzo di casa anche se non rispetta le distanze legali in quanto è sufficiente accertare che non sia stato violato il regolamento condominiale né leso il diritto di veduta del vicino. Lo ha sancito il Tribunale di Roma che, con la sentenza n. 65/2013, ha respinto la domanda di rimozione della copertura di un terrazzo costruito dal condomino del secondo piano presentata da quello del piano superiore.

TAR CAMPANIA-NAPOLI, sez. II, sentenza 02.12.2009 n° 8320

“Lecita la costruzione di tettoie per il riparo da agenti atmosferici senza autorizzazione”

Al riguardo si deve ricordare che, per giurisprudenza costante (fra le più recenti: TAR Campania Napoli, sez. II, n. 3870 del 13 luglio 2009, n. 492 del 29 gennaio 2009; TAR Campania Napoli, Sez. IV, n. 19754 del 18 novembre 2008; T.A.R. Campania Napoli, sez. III, n. 10059 del 9 settembre 2008), **“gli interventi consistenti nella installazione di tettoie o di altre strutture che siano comunque apposte a parti di preesistenti edifici come strutture accessorie di protezione o di riparo di spazi liberi, cioè non compresi entro coperture volumetriche previste in un progetto assentito, possono ritenersi sottratti al regime del permesso di costruire soltanto ove la loro conformazione rendono evidente e riconoscibile la loro finalità di semplice decoro o arredo o di riparo e protezione (anche da agenti atmosferici) della parte dell’immobile cui accedono”**. (in termini TAR Campania Napoli, sez. II, n. 3870 del 13 luglio 2009 cit., T.A.R. Campania Napoli, Sez. IV, n. 19754 del 18 novembre 2008 cit., Consiglio di Stato, Sez. V, 13 marzo 2001 n. 1442).

CORTE DI CASSAZIONE PENALE Sez. III, 4 ottobre 2006 (C.c. 15/06/2006), Sentenza n. 33039

Urbanistica e edilizia - Opere c.d. precarie - Qualificazione - Criterio strutturale - Inapplicabilità - Criterio funzionale - Applicabilità. Per la qualificazione delle opere c.d. precarie, il criterio strutturale (parti di cui la costruzione si compone che siano facilmente rimovibili), non è applicabile (la "sagoma" di una costruzione attiene alla conformazione planovolumetrica della stessa ed al suo perimetro inteso in senso sia verticale sia orizzontale, Cass., Sez. III: 18.3.2004, Calzoni; 9.2.1998, Maffullo; 12.5.1994, Soprani). Sicché, deve essere valutata la precarietà di un’opera, attraverso il criterio funzionale **(l’uso realmente precario e temporaneo cui la costruzione è destinata)**. Pres. Lupo - Est. Fiale - Ric. P.M. in proc. Moltisanti. (annulla con rinvio, ordinanza del 6.3.2006 - Tribunale di Siracusa).

CORTE DI CASSAZIONE PENALE Sez. III, 4 ottobre 2006 (C. c. 15/06/2006), Sentenza n. 33039

Urbanistica e edilizia - Normativa urbanistica - Opera precaria - Mancanza di precarietà - Permesso di costruire - Necessità. La mancanza di precarietà di una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio è elemento essenziale che deve sempre esistere perché si possa riconoscere la necessità del permesso di costruire: **in presenza di una precarietà dei manufatti, non sussistono quegli effetti sul territorio che la normativa urbanistica vuole**

regolare. Pres. Lupo - Est. Fiale - Ric. P.M. in proc. Moltisanti. (annulla con rinvio, ordinanza del 6.3.2006 - Tribunale di Siracusa).

CORTE DI CASSAZIONE PENALE Sez. III, 4 ottobre 2006 (C. c. 15/06/2006), Sentenza n. 33039

Principio della riserva di legge in materia penale - Monopolio del legislatore statale - Corte Costituzionale - Interpretazione e fondamento.

Nell'interpretazione del principio della riserva di legge in materia penale, (art. 25, 2° comma Cost.), la Corte Costituzionale ha costantemente affermato il monopolio del legislatore statale, fondando tale posizione su un'esegesi del complessivo sistema costituzionale che disvela la statualità del ramo penale del diritto in ogni vicenda costitutiva o estintiva della punibilità. E' stato evidenziato, in particolare, che: a) la scelta circa le restrizioni dei beni fondamentali della persona e così impegnativa che non può non essere di pertinenza dello Stato; b) la riserva di competenza alla legge statale è anche una conseguenza della **necessità che vi siano in tutto il territorio nazionale condizioni di eguaglianza nella fruizione della libertà personale, pena la violazione dell'art. 3 Cost.;** c) **un eventuale pluralismo di fonti regionali penali contrasterebbe con il principio dell'unità politica dello Stato** (Corte Cost. sentenza n. 487 del 25.10.1989, riferita proprio a disposizioni legislative della Regione Siciliana incidenti sul regime del condono edilizio posto dall'art. 31 della legge n. 47/1985). Pres. Lupo - Est. Fiale - Ric. P.M. in proc. Moltisanti. (annulla con rinvio, ordinanza del 6.3.2006 - Tribunale di Siracusa).

TAR ABRUZZO-PESCARA, sez. I, sentenza 29.10.2009 n° 645

“Legittima la costruzione di una tettoia lignea di modeste dimensioni.”

Una tettoia in legno di medie dimensioni (nella specie di mt. 7,5 x 4,70) costruita a servizio del fabbricato sulla cui parete esterna si appoggia, tenuto conto delle sue dimensioni e di questa sua specifica funzione e collocazione, non può considerarsi né opera di "ristrutturazione edilizia" ai sensi della lett. d) dell'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001, né di "nuova costruzione" ai sensi del punto e.1 ed e.6. dello stesso art. 3, atteso che nel provvedimento impugnato non si menzionano vincoli ambientali o paesaggistici o specifiche e contrarie disposizioni delle n.t.a. del p.r.g.. **Una tettoia di modeste dimensioni e in legno non può essere ricondotta nell'ambito degli interventi che l'art. 10, I comma, del d.P.R. n. 380/2001 sottopone a preventivo permesso di costruire, ma, più correttamente, a quelli sottoposti a preventiva denuncia di inizio attività ai sensi del successivo art. 22, I comma, non essendo ravvisabile, di contro, alcuna delle ipotesi che il precedente art.6 considera attività edilizia libera. Pertanto, la sanzione applicabile è quella pecuniaria prevista dall'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001 e non la demolizione prevista dall'art. 33 del d.P.R. n. 380/2001.**

CASSAZIONE CIVILE, sez. II, 17 marzo 2008, n. 7143

Costruzione di una tettoia a copertura di alcuni posti auto siti all'interno della proprietà esclusiva di un condomino. Nel condominio degli edifici la costruzione da parte di un condomino di una tettoia di copertura all'interno della sua proprietà esclusiva

non integra violazione delle norme che regolamentano l'uso della cosa comune - art. 1102 c.c. - neppure se essa sia ancorata al muro perimetrale comune, se la costruzione della tettoia non contrasti con la destinazione del muro e non esclude agli altri condomini un pari uso per la restante parte.

CASSAZIONE Sez. III, sent. n. 4988 del 28-05-1983 conforme Cass, Sez. III, sent. n. 5693 del 15-06-1983.

“Installazione su balcone di una veranda formata da intelaiatura in alluminio anodizzato e vetro”

La Suprema Corte ha escluso trattarsi di intervento di manutenzione straordinaria e ha ritenuto la necessità della concessione edilizia: "La costruzione di una "veranda" può farsi rientrare nel concetto di "interventi di manutenzione straordinaria" - intesi al recupero del patrimonio edilizio esistente, elencati nell'art. 31, lett. b), della legge 5 agosto 1978 n. 457, per i quali è richiesta la autorizzazione prevista dal successivo articolo 48, **il cui mancato rilascio non costituisce reato - soltanto quando consista nella chiusura di un balcone o comunque di uno spazio assai limitato, con finalità di protezione dall'azione di agenti atmosferici esterni, in modo da assicurare una più completa funzionalità dell'immobile.** Fuori di tale ipotesi si verte in tema di attività costruttiva che comporta un mutamento dell'assetto edilizio ed urbanistico del territorio comunale che richiede il rilascio della concessione".

CORTE DI CASSAZIONE Sezione 2 Civile, Sentenza del 25 gennaio 2010, n. 1286

“Il decoro architettonico deve essere valutato, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c., con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità.”

Il decoro architettonico, quale estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio, imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia, deve essere valutato, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c., con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità (potendo anche interessare singoli punti del fabbricato purché la non mutazione di essi sia suscettibile di riflettersi sull'intero stabile) e non già rispetto all'impatto con l'ambiente circostante. A tal fine, compete al giudice del merito accertare in concreto se una determinata innovazione costituisca o meno alterazione del decoro architettonico, per cui la sentenza che affermi o neghi l'esistenza di tale alterazione è censurabile in sede di legittimità solo per vizio di motivazione sul punto. L'alterazione del decoro architettonico deve essere apprezzabile, trattandosi di trovare una situazione di equilibrio tra gli interessi contrapposti della comunità dei condomini e del singolo condomino che ha agito sulla sua proprietà esclusiva, precisa che l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro deve tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo, è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere.