

## **RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE GENNAIO – MARZO 2020**

### **Realizzazione di aperture di finestre da tetto in luogo degli abbaini previsti in concessione**

**Consiglio di Stato, sez. II, sent. 14 marzo 2020, n. 1835**

*“La realizzazione, nella falda di copertura, di n. 3 aperture munite di «velux» e di n. 2 lucernai di mt. 3 x 2 e 2 x 1, invece che degli abbaini previsti dalla concessione, trattandosi di opere «non lievi, anche quanto a impatto visivo (essendo realizzate su tetto a falda)», richiede un titolo edilizio e dunque, “non assorbibile dalla domanda di condono del sottotetto”.*

I giudici hanno implicitamente ritenuto corretto il giudizio del Comune secondo cui la realizzazione di tali elementi deve ritenersi una difformità totale rispetto al permesso di costruire richiesto.

### **Realizzazione di lucernari in aggiunta ad altre opere minori: qualificazione edilizia dell'intervento**

**Consiglio di Stato, sez. II, sent. 14 gennaio 2020, n. 356**

L'apertura di tre lucernari nel vano soffitta non abitabile, la ridisposizione dei tagli interni, l'apertura di un accesso interno alla medesima soffitta, il rifacimento di pavimenti, rivestimenti ed impianti rientrano nell'alveo degli interventi come di manutenzione straordinaria, atteso che non si è proceduto all'aumento di superficie complessiva del fabbricato, né all'aumento di volumi, né al mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, in quanto si è avuta una semplice redistribuzione degli spazi interni con diversa rimodulazione della superficie dei vani preesistenti.

Conseguentemente, non serve il permesso di costruire né sono dovuti gli oneri concessori.

### **Qualificazione edilizia della realizzazione di lucernari**

**T.A.R. Liguria, sez. I, sent. 17 settembre 2015, n. 745**

*“Avendo riguardo alla classificazione degli interventi edificatori dettata dal t.u. edilizia, la realizzazione dei lucernari pare riconducibile alla categoria della manutenzione straordinaria, ossia ad una categoria di interventi non sottoposti al regime del permesso di costruire, bensì a quello della SCIA, in assenza della quale le opere eseguite senza titolo non sono soggette alla demolizione, ma all'applicazione della sanzione pecuniaria”.*

Nell'occasione i giudici hanno anche affermato che deve escludersi che la realizzazione dei lucernari comporti l'aumento della cubatura, della superficie o la modifica delle caratteristiche dell'edificio.

### **Diversa collocazione di aperture sulla facciata del fabbricato**

**T.A.R. Lazio, Roma, sez. II-bis, sent. 17 marzo 2020, n. 3329**

*La diversa collocazione delle aperture sulla facciata del fabbricato è intervento di ristrutturazione che comporta la modifica del prospetto dell'immobile, da rimuovere, se abusivo (cfr. in termini anche Corte Cass. penale, III, n.20846 del 2015).*

### **Finestrature con interposte parti apribili e munite di grate in ferro – qualificazione edilizi**

**T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, sent. 23 maggio 2019, n. 1168**

*Due «finestrature con interposte parti apribili ed entrambe munite di grate in ferro», collocate ad un'altezza tale dal pavimento del luogo al quale si vuole dare luce ed aria, che non sono esercitabili le funzioni della veduta in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza (Cass. n. 18910 del 2012; Cass. n. 7267 del 2003; ) e non raggiungibili normalmente senza l'ausilio di strumenti appositi, non possono quindi di certo considerarsi*

*«vedute» alla stregua dell'articolo 900 codice civile -non consentendo né di affacciarsi sul fondo del vicino (prospectio) né di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente (inspectio) –, ma semplici «luci», in quanto consentono il solo passaggio dell'aria e della luce (in questo senso Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza 05.10.2015 n. 4628). Le distanze previste dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 non debbono essere rispettate con riferimento alle luci [...]».*

In merito occorre specificare che la sezione (T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 30 novembre 2018 n. 2706) ha affermato che *“l'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, in materia di distanze tra edifici, fa espresso ed esclusivo riferimento alle pareti finestrate, per tali dovendosi intendere unicamente le pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci”* (Consiglio di Stato, sez. IV, 5 ottobre 2015, n. 4628; cfr., nella giurisprudenza civile, Cassazione civile, sez. II, 20 dicembre 2016, n. 26383). L'operatività della previsione è, quindi, condizionata dalla natura delle aperture”.