

News tecnica n. 19/6

7 giugno 2018

CdS: demolizione di edifici abusivi possibile anche dopo anni

Gli edifici abusivi sono sempre a "rischio" demolizione. Anche se sono passati molti anni dal momento della loro costruzione. Il **Consiglio di Stato** con la **sentenza 3351/2018** ha affermato che il tempo non può sanare una situazione illegittima.

Edifici abusivi, demolizione sempre possibile I giudici hanno ricordato che l'illecito edilizio ha natura permanente. Un immobile interessato da un intervento illegittimo conserva nel tempo la sua natura abusiva e l'interesse pubblico al ripristino della legalità violata non va mai in prescrizione. L'interesse pubblico all'osservanza della normativa urbanistica ed edilizia e al corretto governo del territorio deve sempre prevalere sull'interesse del privato. Il privato non può quindi far valere il principio del legittimo affidamento, cioè la convinzione di essere nel giusto a causa della prolungata inerzia della Pubblica Amministrazione.

Demolizione abusi edilizi, il caso I giudici si sono pronunciati sul caso di un edificio abusivo realizzato in un'area vincolata. Il Tar aveva annullato l'ordine di demolizione del Comune sostenendo che l'abuso era stato commesso tra gli anni Sessanta e Settanta in una zona che all'epoca non era stata ancora sottoposta a vincolo. Il Tar aveva riconosciuto il carattere abusivo del manufatto, che per le sue dimensioni e il tempo di utilizzo non poteva essere considerato precario, ma avrebbe potuto arrecare una trasformazione del territorio. Il responsabile avrebbe dovuto di sicuro richiedere il permesso di costruire per procedere alla costruzione. Nel frattempo, essendo trascorsi molti anni, il Tar aveva deciso di tutelare il legittimo affidamento del privato. Il Consiglio di Stato ha invece ribaltato la situazione spiegando che "l'ordine di demolizione, come tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, è un atto vincolato che non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né - ancora - una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, non potendo neppure ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può giammai legittimare".

Oltre a queste motivazioni di carattere normativo, il CdS ha rilevato che, fin dal 1935, quindi prima che l'abuso fosse realizzato, esistevano norme locali volte a regolare e controllare gli interventi edilizi, che obbligavano il privato a dotarsi di una licenza edilizia per poter realizzare un immobile. Da *Edilportale*.



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Sommario:

- ◆ CdS: demolizione di edifici abusivi possibile anche dopo anni
- ◆ Ecodesign: disposizione dal Parlamento europeo
- ◆ Sicurezza sul lavoro i rischi negli uffici
- ◆ Se non c'è carico urbanistico niente oneri da parte del comune
- ◆ CdS esprimerà parere sul Fondo di Investimenti
- ◆ CC su ascensore per disabile anche in palazzo storico

Ecodesign: disposizione del Parlamento europeo

Con la **risoluzione del 31 maggio 2018** sull'attuazione della **direttiva sulla progettazione ecocompatibile (2009/125/CE)**, il Parlamento europeo fa il punto sulla direttiva esistente, sostenendo che **l'ecodesign dei prodotti** influisca positivamente sulla prestazione energetica nell'edilizia.

Si tratta di un invito ad andare oltre la sola efficienza energetica e a considerare anche tutte le altre caratteristiche di un prodotto che hanno un impatto sull'ambiente: composizione, durabilità, smantellamento, riparabilità e riciclabilità. L'80% dell'inquinamento ambientale e il 90% dei costi di produzione, infatti, sono il risultato di decisioni prese in fase di progettazione del prodotto. La relazione è stata portata attraverso i passaggi parlamentari dalla deputata belga dei Democratici e liberali **Frédérique Ries**.

Ecodesign, cosa significa? L'ecodesign è la progettazione di prodotti che soddisfa i requisiti minimi relativi all'efficienza energetica. I produttori che non rispettano tali requisiti non sono autorizzati a vendere i propri prodotti nella UE. Inizialmente la direttiva Ue sulla progettazione ecocompatibile fissava standard minimi di efficienza energetica per prodotti come **caldaie, elettrodomestici** e computer. L'obiettivo è quello di **ridurre il loro impatto sull'ambiente** con il vantaggio di far risparmiare denaro ai consumatori. Si stima, infatti, che entro il 2020 la politica per la progettazione ecocompatibile possa far risparmiare ai consumatori europei 490 euro all'anno sulle bollette energetiche. L'estensione della direttiva consentirà di migliorare l'efficienza energetica, che i prodotti siano progettati in modo ottimale e che i metalli rari al loro interno vengano riciclati. La relazione adottata dai deputati il 31 maggio scorso invita la Commissione europea ad andare oltre l'efficienza energetica e a prendere in considerazione anche altri aspetti: la **durata temporale di un prodotto** e la **facilità di riparo e riciclarlo**. Stabilire i requisiti



Sicurezza sul lavoro i rischi negli uffici

Per la valutazione dei rischi delle attività svolte negli uffici e la pianificazione delle misure di prevenzione e protezione, le imprese italiane possono disporre di un nuovo strumento tecnologicamente all'avanguardia.

È stato, infatti, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il **DM 61/2018** che ha reso operativo in Italia l'applicativo OiRA (Online Interactive Risk Assessment), un software di valutazione interattiva dei rischi realizzato dall'Agenzia europea per la salute e la sicurezza sul lavoro (Eu-Osha) nel 2010, secondo quanto prescrivono le direttive comunitarie in materia, e integrato con le disposizioni del Testo Unico sulla sicurezza (**Dlgs 81/2008**) grazie al contributo di Inail, Focal Point Italia Eu-Osha.

Sicurezza sul lavoro: il software per gli uffici

Come funziona concretamente OiRA? L'applicativo, il cui accesso è completamente gratuito, è stato strutturato in diversi moduli, in cui sono **affrontati i principali rischi presenti nei lavori d'ufficio**, come ad esempio l'utilizzo dei videoterminali, la movimentazione manuale dei carichi.

Dopo aver identificato i pericoli e le criticità presenti, il datore di lavoro viene guidato, in modo semplificato ed esauriente, nella **valutazione dei rischi correlati e nella individuazione delle necessarie misure di prevenzione** e protezione, nonché nella predisposizione delle misure ritenute opportune per assicurare nel tempo il miglioramento degli standard di sicurezza. Alla fine di questo percorso, l'applicazione informatica genera in automatico il relativo Documento di valutazione dei rischi.

Nell'elaborazione complessiva, il datore può **personalizzare la propria valutazione del rischio** aggiungendo misure di miglioramento non previste nel tool o modificando quelle preesistenti, in coerenza con la propria realtà di riferimento.

La struttura è articolata in moduli e sottomoduli, a partire dagli aspetti organizzativi, che includono la documentazione aziendale, le figure della prevenzione, la loro formazione e aggiornamento, le modalità di informazione ai lavoratori, la sorveglianza sanitaria, **la gestione dei contratti di appalto, la gestione delle emergenze.**

Sicurezza negli uffici: i vantaggi del software OiRA

Il software è proposto come **strumento di ausilio** alle medie, piccole e micro imprese **nell'adempimento degli obblighi** della legislazione italiana in tema di salute e sicurezza negli ambienti di lavoro.

Grazie al software è possibile **monitorare costantemente** la corretta adozione delle misure di prevenzione e protezione individuate, nonché di rielaborare laddove necessario, in modo semplice la valutazione dei rischi e il relativo documento.

Infine, lo strumento consente **un aggiornamento dinamico della valutazione** dei rischi e del relativo documento. Da *Edilportale*.



Se non c'è carico urbanistico niente oneri da versare al comune

Se non c'è un aumento di carico urbanistico non vanno corrisposti gli oneri di urbanizzazione. La sentenza "cristallina" del Tar Piemonte ([sez. II, n.630/2018, pubblicata il 21 maggio](#)) prende le mosse da un contenzioso sorto su un intervento di ricostruzione a seguito di un parziale crollo causato da un'esplosione originata da una fuga di gas. Intervento per il quale è stato presentato un permesso di costruire senza alterazione di volumetria o destinazione d'uso.

Il cuore dell'argomentazione del giudice amministrativo di primo grado poggia su quella che viene definita «fisiologica connessione tra aumento del carico urbanistico e oneri di urbanizzazione», su cui il Consiglio di Stato ha già avuto modo di pronunciarsi in tal senso (con le citate sentenze Cons. St., sez. IV, n. 1187/2018 e Cons. St., sez. IV, n. 2915/2016). Sentenze con le quali si precisa che «riguardo alla differenza tra oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, la giurisprudenza concordemente ritiene che i primi espletino la funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria, mentre i secondi si configurino quale partecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore». «Alla luce di tali principi – affermano i giudici del Piemonte – e considerato che l'intervento per cui è causa pacificamente non comporta alcun aumento di carico urbanistico, deve essere accolta la domanda di parte ricorrente volta alla restituzione degli oneri, in quanto indebitamente corrisposti».

«Quanto agli interessi ed alla rivalutazione – si aggiunge infine – è condivisibile la difesa dell'amministrazione là dove evidenzia che la decorrenza degli interessi deve essere individuata nel giorno della domanda e non in quello del pagamento (trattandosi di percezione di indebito intervenuta in buona fede, che si presume) e che non può essere riconosciuta la rivalutazione monetaria, non avendo parte ricorrente dimostrato un maggior danno che resterebbe non compensato dalla corresponsione degli interessi». Da *Edilizia e territorio*.



Consiglio di Stato esprimerà parere sul Fondo di Investimenti

Se proseguire con questo schema di decreto, firmato da Paolo Gentiloni a febbraio, o ricominciare tutto da capo lo deciderà il governo Conte. Ma il parere in arrivo dal Consiglio di Stato sul Fondo Investimenti sarà comunque decisivo.

Ieri, 7 giugno, la prima sezione normativa del massimo organo di giustizia amministrativa, in veste di organo di consulenza dello Stato, ha esaminato lo schema di Dpcm inviato dal governo Gentiloni sulla ripartizione del Fondo Investimenti (comma 140 legge di Bilancio 2017), per la parte aggiuntiva di risorse stanziata con la legge di Bilancio 2018, e cioè 36 miliardi di euro.

Il Dpcm, come noto, era stato **predisposto dal governo Gentiloni a fine febbraio**, ma congelato prima (a marzo) per l'attesa della formazione delle commissioni parlamentari (la legge prevede un parere non vincolante), e poi per la **sentenza della Corte Costituzionale** comunicata il 15 aprile, che in sostanza dichiarava incostituzionale la parte del comma 140 che non prevede l'intesa sui Dpcm di ripartizione dei fondi con Regioni e/o altri enti territoriali coinvolti.

La sentenza ha reso illegittimo (forse nullo...) il Dpcm 2017 e i decreti attuativi senza intesa, e ha reso necessario trovare l'intesa per il nuovo Dpcm 2018.

Alla fine il governo Gentiloni, intorno a metà maggio, ha inviato lo schema di Dpcm al Consiglio di Stato per il parere (previsto dalla legge di bilancio 2018, mentre così non fu per il Dpcm 2017), parere che a questo punto si rivela decisivo per chiarire quale iter seguire per i Dpcm futuri (compreso questo) e anche come "sanare" la ripartizione di fondi 2017.

Ieri il Consiglio di Stato ne ha discusso, ma come sempre in questi casi da Palazzo Spada nulla trapela fino alla preparazione del parere scritto, che sarà inviato alla Presidenza del Consiglio intorno a fine mese.

Naturalmente il governo Conte può decidere di "cogliere l'occasione" della sentenza della Consulta per azzerare tutta la ripartizione del fondo investimenti, e ricominciare da zero nel lavoro di selezione delle priorità. Non dimentichiamo che stiamo parlando di 83 miliardi di euro statali tra il 2017 e il 2033, circa 5,1 miliardi di euro all'anno, di cui 9,5 miliardi nel 2017-2019, ancora tutti da spendere.

Certo il blocco totale dei fondi comporterebbe un effetto caos non indifferente, visto che i fondi sono già stati distribuiti ai soggetti beneficiari (ad esempio i Comuni per le metropolitane, o Rfi e Anas per gli investimenti fer-



Cassazione: ascensore per disabili anche in edificio storico

La maggiore parte degli edifici, costruita in epoca non recente, non è stata realizzata a misura dei disabili, che spesso sono ostacolati dalle barriere architettoniche, nonostante la normativa assai evoluta in materia. La Corte di cassazione (sentenza 9101/2018) ha rigettato il ricorso contro una sentenza che aveva respinto l'azione di un condomino nei confronti della costruzione di un ascensore per disabili all'interno di un condominio.

In particolare, il ricorrente lamentava l'abbattimento, all'interno di un edificio di interesse storico, di un muro perimetrale per inserirvi la porta di un ascensore che facilitava l'accesso della controparte disabile nella sua abitazione. La Cassazione afferma il principio che, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la legge 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà e persegue finalità di carattere pubblicistico (si veda anche la precedente sentenza 7938/2017) finalizzate a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità negli edifici. L'installazione di un ascensore su di un'area comune di un condominio per eliminare le barriere architettoniche rientra nelle opere stabilite dagli articoli 27, comma 1 della legge 118/1971 e dell'articolo 1, comma 1 del Dpr 384/1978.

La Corte afferma l'esistenza di un principio di solidarietà condominiale che implica il contemperamento di diversi interessi, tra i quali quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche. È infatti un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione da parte dei disabili e che conferisce legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, ad attenuare le condizioni di disagio nell'uso dell'abitazione. L'installazione di un ascensore rientra nei poteri dei condomini (Cassazione, sentenza 14096/2012) con la verifica del rispetto dei limiti previsti dall'articolo 1102 del Codice civile (Cassazione, sentenza 7938/2017), che disciplina l'uso della cosa comune. Nel caso giudicato, la Corte di cassazione conferma il giudizio della Corte di Appello per il quale l'innovazione dell'ascensore:

- non costituisce una rilevante modificazione delle concrete modalità di godimento della cosa comune;
- rappresenta uno strumento imprescindibile per consentire al disabile, in ragione delle sue condizioni di salute, di muoversi senza apportare alcuna apprezzabile lesione dell'altrui possesso della cosa comune. È bene ricordare che la legge 118/1971 contiene norme a favore degli invalidi e stabilisce (articolo 27) a loro favore l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche apportando le possibili varianti agli edifici esistenti. Il Dpr 384/1978 prevede norme per eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti "barriere architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione dei disabili e prevede che gli edifici devono essere modificati tenendo conto delle norme per l'eliminazione delle stesse. Il Dpr 384/1978 è stato abrogato e sostituito dal Dpr 503/1996 che, senza prevedere sanzioni, stabilisce negli edifici privati il superamento delle barriere architettoniche mediante il decreto dei Lavori pubblici 236/1989, che contiene (articolo 4.1.12), per gli ascensori, norme tecniche idonee a consentirne l'utilizzo e l'accesso da parte delle persone disabili. Il decreto prevede la realizzazione di un ascensore idoneo anche al trasporto degli invalidi su poltrone a rotelle.

La legge 13/1989, infine, contiene le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e (all'articolo 2) stabilisce che gli interventi per eliminarle sono approvate dall'assemblea condominiale, in prima e seconda convocazione, con le maggioranze, rispettivamente, dell'articolo 1136, primo e secondo comma del Codice civile e che gli stessi, se non strutturali, non sono subordinati a permessi edilizi. *a Edilizia e territorio.*