

### MiSE: 150 milioni per gli interventi di efficienza energetica

*Publicato sulla Gazzetta ufficiale del 6 marzo 2018 il decreto attuativo.*

Il Fondo è volto a sostenere gli interventi di efficienza energetica realizzati dalle imprese e dalla PA su immobili, impianti e processi produttivi. Al novero degli interventi figurano la riduzione dei consumi di energia nei processi industriali, la realizzazione e l'ampliamento di reti per il teleriscaldamento, l'efficientamento di servizi ed infrastrutture pubbliche, inclusa l'illuminazione pubblica ed infine la riqualificazione energetica degli edifici. Il Fondo sarà altresì alimentato con le risorse messe a disposizione dal Ministero dell'Ambiente.

### DIA: atto di natura privata o provvedimento amministrativo?

*Il Tar Lecce prende posizione sulla vexata quaestio della natura giuridica della DIA e delle forme di tutela a disposizione del terzo*

Il Tar Lecce con la recentissima sent. del 16/3/2018 ha avallato quell'orientamento già sostenuto da parte della dottrina e giurisprudenza che attribuisce alla DIA natura di atto privato, privo di valore provvedimentoale. Ne consegue che la DIA non può essere direttamente impugnabile dai terzi che si assumano lesi dagli interventi edilizi denunciati con il suo deposito; se ciò è vero, quali sono però gli strumenti di tutela legittimamente attivabili dai terzi in tale fattispecie? Il Tar Lecce risponde anche a questo quesito precisando che il terzo può in ogni caso sollecitare la pubblica amministrazione ad esercitare i propri poteri sanzionatori o di autotutela, fermo restando, in caso di inerzia dell'autorità competente, il ricorso avverso il silenzio serbato o l'accertamento dell'illegittimità del comportamento omissivo tenuto dall'Amministrazione che non si sia attivata per inibire i lavori.

### Lottizzazione abusiva cartolare? Non conta la buona fede

*Chi acquista il lotto frazionato, se la trasformazione del territorio è talmente manifesta da risultare evidente anche agli occhi di un soggetto inesperto, deve operare secondo diligenza.*

A distanza di pochi mesi dalla sentenza del Consiglio di Stato (n. 3742 del 27 luglio 2017) che ha escluso la possibilità che le conseguenze sfavorevoli derivanti dall'accertamento di una fattispecie di lottizzazione abusiva possano riverberarsi nei confronti del terzo acquirente di buona fede, il TAR Sardegna prende nuovamente la parola in materia di lottizzazione abusiva e, in particolare, di rilevanza della buona fede del terzo acquirente; con la recente sentenza del 9 marzo 2018, il TAR ha statuito che in presenza di univoci elementi di fatto (quali il frazionamento di più ampio terreno in numerosi lotti aventi dimensioni variabili, ma modeste, la successiva alienazione a soggetti diversi, la vicinanza degli stessi lotti ad un importante centro urbano, la creazione di un sistema viario per l'accesso a tutti i lotti e la vicinanza ad una strada pubblica) idonei a far sì che la trasformazione urbanistica edilizia del territorio manifesti in modo inequivoco la fattispecie della lottizzazione abusiva la buona fede del terzo non è sufficiente a evitare che le conseguenze pregiudizievoli conseguenti all'accertamento di un'ipotesi di lottizzazione abusiva possano produrre i loro effetti anche nei suoi confronti. Il TAR infatti precisa che la condotta dell'acquirente avrebbe dovuto ispirarsi a quel criterio di ordinaria diligenza (chiedendo informazioni ad un tecnico o delucidazioni al notaio rogante nell'adempimento dei necessari doveri di informazione e conoscenza) che avrebbe condotto il ricorrente a comprendere che il proprio acquisto era riconducibile nell'alveo della lottizzazione abusiva.

### Edilizia, no a tettoia se viola le distanze edilizie

*La D.I.A. non è utilizzabile se l'opera da realizzare non è conforme alle norme edilizio-urbanistiche.*

Il Consiglio di Stato (sent. del 2/3/2018) ha osservato che la realizzazione di una tettoia va configurata, sotto il profilo urbanistico, come intervento di nuova costruzione e non di natura pertinenziale, essendo assente il requisito della individualità fisica e strutturale propria della pertinenza. La tettoia costituisce parte integrante dell'edificio e la nozione di "costruzione" deve estendersi a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazioni dell'opera. Non rileva la natura del titolo per realizzare l'opera ma l'illegittimità dell'intervento stesso, per assenza dei presupposti legali alla sua esecuzione: l'opera, per il suo carattere di costruzione rileva in ordine alla distanza tra edifici nonché la sua conformità alle disposizioni del testo unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001) e alle norme dallo stesso richiamate in tema di disciplina urbanistica ed edilizia (cfr. art. 12), tra cui proprio quella sulle distanze previste dal Codice civile.

### Prevenzione: sopraelevazione e distanze tra edifici

*La Suprema Corte stabilisce quando la prevenzione cessa di operare*

I giudici di legittimità (II Sez. n. 5049 del 5/3/2018) hanno osservato che in caso di sopraelevazione, che deve essere considerata quale nuova costruzione, il preveniente, alla pari del prevenuto, è obbligato al rispetto della disciplina delle distanze legali, in quanto la prevenzione è un diritto riconosciuto al primo che edifica e si esaurisce con la realizzazione della costruzione medesima, allorché abbia le caratteristiche proprie di un'opera edilizia ultimata dal punto di vista strutturale e funzionale; una volta che di fatto si trovino ad esistere due costruzioni su fondi finitimi, la prevenzione cessa di operare e, correlativamente si modifica l'assetto dei rapporti tra i rispettivi proprietari, nel senso che ciascuno dei due frontisti può sopraelevare in regime di libertà dei lotti, nel rispetto reciproco della normativa che disciplina le distanze legali. Il caso: nonostante il fabbricato dei ricorrenti fosse preesistente rispetto a quello del frontista, la sopraelevazione è stata eseguita dagli stessi quale nuova costruzione e poteva essere eseguita solo con il rispetto della normativa sulle distanze legali dalle costruzioni esistenti sul fondo confinante, a nulla rilevando che a tale dovere fosse tenuto anche il vicino, rispetto alle opere dallo stesso realizzate, ove questo non sia stato fatto valere in giudizio.