

Anche queste formule di vacanze rientrano nella sfera dei cosiddetti "pacchetti turistici", tutelati dalla direttiva europea 2302 del 2015. Nel caso in cui il reclamo presentato per iscritto al tour operator non abbia avuto alcun riscontro, si potrà comunque agire per vie legali, al fine di ottenere il risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali subiti a fronte dell'inadempimento, seppure parziale, del contratto. A tal fine sarà, quindi, opportuno conservare tutta la documentazione necessaria a provare e quantificare il pregiudizio subito.

A cura di **Maurizio Di Rocco**

## EDILIZIA E URBANISTICA

[3669]

### I RIMEDI ALLA CHIUSURA DI BALCONI IN MODO ABUSIVO

■ Controllando la documentazione della mia abitazione ho riscontrato che sulla planimetria è riportato un semplice "balcone", mentre di fatto questo è chiuso con una parete di vetrocemento da un lato e una piccola finestra da un altro. Poiché dovrei mettere in vendita l'immobile, devo regolarizzare questa anomalia? Qual è la procedura?

**M.P. - GUIDONIA**

La verifica della rispondenza dello stato di fatto a quello di diritto è importante per due ordini di motivi: l'abusiva chiusura del balcone può essere contestata in caso di alienazione nei confronti del nuovo proprietario, anche se il lettore non è responsabile materiale della difformità; ai fini della compravendita, vi deve essere corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastale, a pena di nullità dell'atto. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, la chiusura di un balcone, secondo la giurisprudenza prevalente e anche a parità di ingombro volumetrico originario, configura un aumento di superficie potenzialmente utile e abitabile, che richiede il rilascio del permesso di costruire (Consiglio di Stato, sezione VI, n. 2226/2015). Ciò in quanto la destinazione a balcone non consente un mutamento qualitativo dello stesso in locale autonomamente utilizzabile, con conseguente modifica dei prospetti dell'edificio. C'è chi ha tentato di operare un distinguo in base ai materiali utilizzati, come pannelli di vetro su intelaiatura metallica, o ha richiamato l'esigenza di protezione da eventi atmosferici anche ai fini del contenimento termico, in modo da assimilare l'intervento quasi a un volume tecnico: la giurisprudenza non ha, però, condiviso questa impostazione, perché la finalità non è quella di soddisfare esigenze temporanee e, comunque, si intende realizzare uno spazio abitabile, o più convenientemente abitabile (Tar Campania, sezione IV, n. 259/2015). Le strade percorribili per regolarizzare l'abuso sono due:

1) chiedere l'accertamento di conformità in sanatoria, ex

articolo 36 del Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia), che potrebbe però essere negato dal Comune a causa di aumento di volume o di superficie non consentiti dallo strumento urbanistico generale;

2) rimuovere spontaneamente la chiusura per ripristinare l'originaria destinazione a balcone, al fine di evitare una ordinanza di demolizione da parte del Comune.

[3670]

### URBANIZZAZIONI PRIMARIE: TABELLE DA VERIFICARE

■ Nel 2012 ho ritirato a nome di mio papà (e poi volturato a nome mio) il permesso per costruire due abitazioni, pagando per questi progetti 12.457,22 euro di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, più 4.155,29 euro di costo di costruzione. A oggi è stata completata sola un'abitazione. Ho dovuto però sostenere a mio carico la costruzione dell'impianto drenante per le fogne (acque nere), come previsto dal progetto presentato, in quanto la zona non è servita da fognatura pubblica, e ho dovuto installare un pozzo per l'acqua potabile (per l'allaccio alla linea dell'acquedotto servivano oltre 20 mila euro, in quanto sono distante oltre 200 metri dalla linea principale). Inoltre, ho dovuto sopportare costi di impianti tecnologici per ovviare al problema del metano-gas, che dista anch'esso oltre 200 metri. Ora posso chiedere al Comune il rimborso di questi oneri pagati, considerato che ho dovuto sostenere a mio carico gli ulteriori costi descritti, al fine di utilizzare la mia casa?

**L.S. - RESANA**

Il quesito pone una problematica ricorrente, relativa al fatto se siano compresi o meno negli oneri di urbanizzazione primaria gli allacciamenti dei pubblici servizi all'abitazione. In genere, da parte dei Comuni si afferma che nelle urbanizzazioni primarie sono indicate quelle a servizio della zona in cui ricade l'immobile, ma non quelle che collegano l'edificio ai servizi di rete. Questa tesi è stata sostenuta anche dagli enti gestori dei servizi, che, fin dall'elaborazione delle prime tabelle parametriche, hanno chiesto di non inserire questo specifico onere in quanto non grava sul Comune ma sul privato, che ne deve sopportare il costo. La prima verifica da fare riguarda, perciò, le voci che compongono le tabelle relative alle urbanizzazioni primarie, al fine di evitare un illegittimo duplice pagamento per lo stesso onere. In caso di mancata inclusione nelle tabelle, le opere eseguite dal privato per gli allacciamenti non possono essere scomputate dal contributo di costruzione dovuto o essere rimborsate, in quanto, in assenza dell'intervento del privato, il relativo onere non sarebbe a carico della finanza comunale, sulla quale grava la realizzazione della rete, ma non quella dei singoli allacci.

A cura di **Massimo Ghiloni**