

# La libertà privata sulle scelte estetiche relative ad immobili non vincolati va privilegiata

di Giuseppe Donato Nuzzo - Avvocato

Costruzione di edifici non vincolati: al Comune è preclusa ogni ulteriore o diversa considerazione soggettiva o “estetica” riferita ai rapporti proprietari di vicinato

**Mercoledì 8 maggio 2024**

In assenza di vincoli specifici di legge, va riconosciuta la libertà dei privati ad ottenere, anche mediante soluzioni progettuali innovative e di green economy, la **massima utilità dei propri beni edilizi** nei limiti previsti dalla legge a tutela del superiore interesse ad un **ordinato sviluppo urbanistico rispettoso dell’interesse pubblico generale** della comunità, restando preclusa ogni ulteriore o diversa considerazione soggettiva o “estetica” riferita ai rapporti proprietari di vicinato. In altre parole: la **libertà privata** sulle scelte relative ad immobili non vincolati prevale su quelle estetiche.

Lo ha stabilito il **Consiglio di Stato con la sentenza n. 2051 del primo marzo 2024**.

## Libertà privata su immobili non vincolati: il fatto

Il proprietario di un appartamento contesta la realizzazione di un “tetto giardino” sulla sommità di un edificio adiacente e all’utilizzo del gres porcellanato per il rivestimento esterno. A suo dire, il gres porcellanato **non rientra tra i materiali “tradizionali”** previsti dalle **norme tecniche di attuazione del PEEP** (Piano edilizia economica popolare).

Il proprietario lamentava inoltre un **possibile pregiudizio** riferito alla **possibilità di vendita** del suo appartamento ed alla sua **quotazione di mercato**, avendo gli appartamenti della palazzina con tetto a giardino una **maggiore attrattiva per un potenziale acquirente** e potendo tale circostanza influire anche sul prezzo di compravendita degli immobili.

## Il ruolo del Comune

Secondo il Consiglio di Stato, il Comune può **regolamentare l’attività edilizia privata** per indirizzarla a criteri di **sicurezza e salubrità dell’abitato**, di **decoro** del contesto urbano e di **tutela ambientale e paesaggistica**. Quindi, il Comune può certamente imporre, anche per immobili non sottoposti a specifico vincolo storico culturale, non solo **regole costruttive** ma anche **standard stilistici ed estetici** secondo modelli tradizionali volti a confermare l’identità del contesto urbano.

Per i giudici, tuttavia, **non può sovrapporre immotivate interpretazioni estetiche soggettive** avulse dal contesto di riferimento né ostacolare (in mancanza di uno specifico vincolo in tal senso) la **naturale evoluzione tecnico-scientifica** dei materiali e delle lavorazioni.

## Maggiore attrattiva sul mercato immobiliare

Con specifico riferimento al **danno** che sarebbe derivato dalla maggiore “attrattività” della palazzina adiacente, in quanto comportante una diminuzione della possibilità di vendita del proprio appartamento e della sua quotazione di mercato, i giudici hanno **escluso l’interesse a ricorrere** meritevole di tutela.

Ed infatti:

- non vi era stata una **disparità di trattamento** (in quanto al Comune non è mai pervenuta medesima richiesta di intervento edilizio per la palazzina del ricorrente);
- non vi è stata una **lesione** derivante dall’inosservanza delle regole negoziali di riferimento;
- la dedotta illegittimità **non avrebbe inciso sulla commerciabilità** e sul valore dell’appartamento di proprietà del ricorrente (sito in altra palazzina).

In tale contesto, l’interesse dedotto si limiterebbe alla circostanza che l’atto autorizzativo del Comune avrebbe consentito di **rendere più “attrattiva”, e quindi più “bella”, l’altrui proprietà** rispetto alla propria,

avendo quindi avuto il solo torto di **“premiare” lo spirito d’iniziativa** e la volontà d’investimento economico quali espressione della **libertà – costituzionalmente garantita – dei privati cittadini**.

Detto in altri termini, il Consiglio di Stato riconosce la **libertà dei privati** volta ad ottenere, anche mediante soluzioni progettuali innovative e di green economy, la **massima utilità dei propri beni edilizi**, restando preclusa ogni ulteriore o diversa considerazione soggettiva o “estetica” riferita ai rapporti proprietari di vicinato.

Tutto ciò, ovviamente, nei **limiti previsti dalla legge** a tutela del superiore interesse ad un **ordinato sviluppo urbanistico** rispettoso dell’**interesse pubblico generale della comunità**.

Articolo tratto da *Teknoring*