



URBAN FORO - 6ª RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA IN TEMA DI EDILIZIA E URBANISTICA

Sentenza e tema	Massima della sentenza
ABUSI EDILIZI E PROVVEDIMENTI SANZIONATORI	
<p>Immobile abusivo – Inottemperanza ordine di demolizione</p> <p><i>Tar Campania, sez. II, 21 giugno 2023, n. 3747</i></p>	<p>Spetta al Comune, nella propria discrezionalità, stabilire la sorte dell'immobile entrato a far parte del relativo patrimonio a seguito dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, potendo demolirlo o assegnarlo ad altri fini. L'alternativa tra la demolizione e la conservazione dell'abuso è una scelta discrezionale che spetta all'Amministrazione solo dopo che l'opera è stata acquisita al patrimonio comunale e non in fase di contestazione dell'abuso.</p>
<p>Ordine di demolizione - Consiglio di Stato, sez. VI, 30 giugno 2023, n. 6386</p>	<p>Per giustificare l'ordine di demolizione è sufficiente la constatazione che le opere siano state eseguite in assenza o in difformità dal permesso di costruire.</p> <p>Il fatto che si tratti di opere astrattamente conformi alle norme urbanistiche ed edilizie, ma di fatto non legittimate da un titolo edilizio, non toglie che l'abuso sia comunque perseguibile con la demolizione, fatta salva la possibilità, se del caso, di chiedere la commutazione della demolizione in sanzione pecuniaria, sussistendone le condizioni</p>
<p>Ordine di demolizione - Motivazione</p> <p><i>Tar Piemonte, Torino, sez. II, 31 maggio 2023, n. 509</i></p>	<p>L'ordine di demolizione è sufficientemente motivato con la descrizione delle opere abusive e la constatazione della loro abusività.</p>
<p>Violazioni antisismiche – Accertamento di conformità</p> <p><i>Cassazione Penale, sez. III, 5 luglio 2023, n. 29179</i></p>	<p>La perduranza delle violazioni antisismiche ridonda anche sulla possibilità di configurare la cosiddetta doppia conformità prevista dall'art. 36 Dpr n. 380/2001 per la sanatoria degli abusi edilizi, perché non è possibile ottenere la sanatoria edilizia se non si è posto rimedio alle violazioni antisismiche.</p>

Sentenza e tema	Massima della sentenza
INTERVENTI EDILIZI, TITOLI ABILITATIVI E IMPUGNAZIONE	
Autorizzazioni – Termine di impugnazione <i>Consiglio di Stato, sez. VI, 22 maggio 2023, n. 5037</i>	Il termine per impugnare i provvedimenti autorizzativi di interventi edilizi decorre dal momento in cui le opere realizzate rivelano, in modo certo ed univoco, le loro caratteristiche e, quindi, l'entità delle violazioni urbanistiche e della lesione eventualmente derivante dal provvedimento.
Incremento altimetrico ai fini antisismici – <i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 24 maggio 2023, n. 1194</i>	Nel caso in cui l'incremento altimetrico rilevato nel tetto di copertura di un immobile rispetto al relativo assetto preesistente è dipeso dalla realizzazione del c.d. cordolo sommitale e della struttura ventilata in legno lamellare delle falde, ossia dall'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di consolidamento statico preordinate all'adeguamento antisismico e all'efficientamento energetico dell'edificio, tale incremento non può dirsi rilevante tanto sul piano urbanistico-edilizio quanto sul piano paesaggistico-naturalistico- ambientale, in quanto finalizzato all'attuazione, tramite variazioni quantitative tollerabili, dei target ordinamentali di recupero, miglioramento e ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente sotto il profilo della sicurezza antisismica e del risparmio energetico.
Annullamento in autotutela del titolo –non veridicità di dichiarazioni <i>Consiglio di Stato, sez. IV, 30 giugno 2023, n. 6387</i>	L'Amministrazione può desumere da elementi di fatto l'erroneità, o comunque la non veridicità, delle dichiarazioni sulla base delle quali l'interessato ha ottenuto un titolo edilizio e, di conseguenza, annullare in autotutela il predetto titolo; né l'esercizio del potere di autotutela può essere paralizzato dalla mancanza di un giudicato penale, rilevante solo in caso di dichiarazioni sostitutive o atti di notorietà mendaci o falsi.
Titolo edilizio ordinario e in sanatoria – Impugnazione – Termine decadenza <i>Consiglio di Stato, sez. VII, 17 luglio 2023, n. 6928</i>	Occorre tenere separato il regime d'impugnazione del titolo edilizio "ordinario" da quello applicabile al titolo edilizio "in sanatoria". Nel primo caso, il termine di decadenza decorre dal completamento dei lavori, cioè dal momento in cui sia materialmente apprezzabile la reale portata dell'intervento assentito; nel secondo caso, il termine decorre dalla data in cui si abbia conoscenza che, per una determinata opera abusiva già esistente, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Sentenza e tema	Massima della sentenza
LIMITI DI DISTANZE TRA COSTRUZIONI	
Distanze tra costruzioni – Regolamenti locali <i>Tar Sardegna, sez. I, 18 luglio 2023, n. 543</i>	Il limite imposto dall'art. 873 c.c. ai regolamenti locali in tema di distanze tra costruzioni comporta che in nessun caso essi possono stabilire distanze inferiori a tre metri. I regolamenti locali hanno, pertanto, carattere integrativo della norma primaria, che non si esaurisce nella sola deroga alle distanze minime previste dal codice, ma si estende all'intero impianto di regole e principi dallo stesso dettato per disciplinare la materia, compreso il meccanismo della prevenzione, che gli strumenti di pianificazione locali possono eventualmente escludere, prescrivendo una distanza minima delle costruzioni dal confine o negando espressamente la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza.
Distanze tra costruzioni – Riduzione in pristino – Immobili confinanti con strade pubbliche <i>Cassazione Civile, sez. II, 3 luglio 2023, n. 18676</i>	Per l'accoglimento della domanda di riduzione in pristino proposta dal proprietario danneggiato dalla violazione delle norme sulle distanze fra costruzioni contenute in leggi speciali e regolamenti edilizi locali è necessario che le norme violate abbiano carattere integrativo di disposizioni del codice civile sui rapporti di vicinato e che siano costruzioni soggette all'obbligo delle distanze e quindi non confinanti con vie o piazze pubbliche (art.879c.c.,comma 2);è quindi esclusa la riduzione in pristino se tra i fabbricati siano interposte strade pubbliche, ancorché la norma locale applicabile prescriva che la distanza minima prevista debba essere osservata anche qualora tra i fabbricati siano interposte aree pubbliche.

Sentenza e tema	Massima della sentenza
CONDONO EDILIZIO E ABUSI EDILIZI	
Terzo condono edilizio – Applicabilità - Immobili in zona vincolata <i>Tar Lazio, sez. II, 11 luglio 2023, n. 11612</i>	L'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.
Manufatto abusivo in area con vincolo cimiteriale – Condono edilizio <i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10 luglio 2023, n. 6726</i>	Il vincolo cimiteriale ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l'allocatione sia di edifici, sia di opere incompatibili con il vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che la fascia di rispetto intende tutelare, quali le esigenze di natura igienico sanitaria, la salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati alla inumazione ed alla sepoltura ed il mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale. L'esistenza del vincolo cimiteriale nell'area nella quale è stato realizzato un manufatto abusivo, comportando l'inedificabilità assoluta, impedisce il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 33, L. n. 47/1985 (c.d. primo condono edilizio), senza necessità di compiere valutazioni in ordine alla concreta compatibilità dell'opera con i valori tutelati dal vincolo e, di conseguenza, legittima l'annullamento in autotutela della concessione edilizia in sanatoria illegittimamente rilasciata.
Fiscalizzazione abusi edilizi – Variazioni essenziali <i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 10 luglio 2023, n. 2311</i>	Nel caso di realizzazioni di abusi edilizi e di presentazione al Comune di una istanza ai sensi dell'art. 34, comma 2, D.P.R. n. 380/2001, deve ritenersi che tale disposizione non consente di accedere alla c.d. "fiscalizzazione dell'abuso", nel caso in cui si sia al cospetto di variazioni essenziali, limitandosi piuttosto, la medesima norma, a disciplinare la differente fattispecie della parziale difformità delle opere realizzate rispetto al permesso di costruire.

Per informazioni rivolgersi a:

- arch. Samanta Ricco (tel. 02. 88.12.95.88; cell. 331.62.01.640; e-mail: s.ricco@assimpredilance.it).

Il presente documento è stato inviato tramite posta elettronica ad ogni singola impresa.

Ricordiamo che è possibile aggiungere e/o modificare gli indirizzi su cui ricevere le nostre notizie, scrivendo a comunicazione@assimpredilance.it.

La notizia è reperibile dal 28 luglio 2023 sul nostro portale, all'indirizzo www.assimpredilance.it.