



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

7 luglio 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Immobile sottoposto a sequestro penale</p>	<p>In materia di edilizia ed urbanistica, e, in particolare, di abusi edilizi e relativo ordine di demolizione, deve ritenersi che la circostanza che l'immobile interessato sia sottoposto a sequestro penale, non influenza la legittimità dell'ordinanza di demolizione. Infatti, diversamente, la tutela del territorio verrebbe a dipendere da circostanze non nel dominio dell'amministrazione istituzionalmente preposta, che anzi potrebbe esserne all'oscuro. Il contemperamento con le esigenze dell'autore dell'abuso, della difesa nel processo penale, si realizza infatti in altro modo, ovvero ritenendo che il termine assegnato dall'ordinanza per la demolizione o la rimessione in pristino non decorra sin quando l'immobile rimane sotto sequestro, restando all'autonoma iniziativa della difesa ovvero della magistratura inquirente attivare gli strumenti che al dissequestro possono condurre. Discende che, in presenza di un sequestro penale di opera abusiva e nella vigenza dello stesso, il termine per l'ottemperanza all'ordine di demolizione non decorre fino a che tale misura cautelare non sia venuta meno e il bene ritornato nella disponibilità del privato; di conseguenza il formale accertamento dell'inottemperanza deve fare riferimento al mancato adempimento dell'ingiunzione demolitoria decorsi novanta giorni dal dissequestro dell'immobile.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 4 luglio 2023, n. 6503</i></p>
<p>Condono edilizio – Ultimazione opere – Nozione</p>	<p>La nozione di "ultimazione delle opere", cui occorre far riferimento ai fini dell'applicabilità della disciplina sul condono edilizio, coincide con l'esecuzione del c.d. "rustico", da intendersi come muratura priva di rifinitura – ossia "al grezzo" – comprensivo di tutte le tamponature e comprendente pure il necessario completamento della copertura.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VI, 3 luglio 2023, n. 3979</i></p>
<p>Permesso di costruire –Contributo di costruzione - Rideterminazione</p>	<p>In forza di quanto previsto dall'art. 16 Dpr 380/2001 – che ribadisce</p>	<p><i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 26 giugno 2023, n. 830</i></p>

	<p>l'onerosità del permesso di costruire mediante versamento di un contributo articolato su due componenti, oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e costo di costruzione – deve ritenersi che tale contributo, determinato al momento del rilascio del titolo edilizio, è suscettibile di rideterminazione in due casi:</p> <p>a) quando intervenga la scadenza del permesso di costruire con un suo rinnovo o una variante al titolo edilizio che incrementi il carico urbanistico;</p> <p>b) quando, nell'adozione del primitivo provvedimento di determinazione, vi sia stato un errore nel calcolo del contributo rispetto alla situazione di fatto ed alla disciplina vigente al momento.</p>	
<p>Diritto di accesso – Vicinitas</p>	<p>Il requisito della “vicinitas” attribuisce un interesse diretto, concreto e attuale a conoscere gli atti ed i documenti del procedimento abilitativo relativo alle attività edilizie del vicino, al fine di verificare la legittimità del titolo e la conformità delle opere al medesimo; al proprietario del fondo vicino o contiguo a quello su cui siano state realizzate nuove opere edilizie, spetta il diritto di accesso a tutti gli atti abilitativi, quando faccia valere l'interesse ad accertare il rispetto delle previsioni urbanistico-edilizie e della normativa vigente. Detta posizione, in quanto qualificata e differenziata e non meramente emulativa o preordinata ad un controllo generalizzato dell'azione amministrativa, è sufficiente, ai sensi dell'art. 22, l. n. 241 del 1990, a legittimare il diritto di accesso alla documentazione amministrativa richiesta; il diritto di accesso ai titoli abilitativi rilasciati in un'area vicina o contigua a quella di proprietà, prescinde da ogni sindacato in ordine alla fondatezza della pretesa sottostante all'accesso e alle strategie difensive dell'accedente.</p>	<p><i>Tar Veneto, sez. II, 5 luglio 2023, n. 990</i></p>
<p>Ordine di demolizione – Assenza permesso di costruire – Immobile anche 1967</p>	<p>E' legittimo il provvedimento con il quale un Comune ha ordinato la demolizione di un immobile, motivato con riferimento al fatto</p>	<p><i>Tar Emilia Romagna, Bologna, sez. II, 3 luglio 2023, n. 428</i></p>

	<p>che è stato realizzato senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, nel caso in cui, tra l'altro, l'autore dell'abuso non abbia fornito all'Amministrazione elementi probatori idonei e/o sufficienti a dimostrare che il manufatto è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, a nulla rilevando, a tale specifico riguardo, né la dichiarazione resa in sede di compravendita dal venditore (non, dunque, un soggetto terzo), né i documenti reperiti che descrivono lo stato dei luoghi dopo il 1967.</p>	
<p>Condono edilizio – Abuso edilizio – Nuova volumetria e nuove superfici - Insanabilità</p>	<p>In materia di condono edilizio, un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo, indipendentemente dal fatto che il vincolo non sia di carattere assoluto, non può essere sanato.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 6 luglio 2023, n. 6604</i></p>
<p>Piscina in zona vincolata – Permesso di costruire – Autorizzazione paesaggistica</p>	<p>In via generale, la realizzazione di una piscina, interrata o fuori terra, realizzata in zona vincolata, integra un intervento di nuova costruzione in quanto volumetricamente rilevante, che necessita del previo rilascio del permesso di costruire nonché dell'autorizzazione paesaggistica.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 13 giugno 2023, n. 5807</i></p>
<p>Veranda realizzata su balconata – Permesso di costruire</p>	<p>Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, trattandosi di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio del permesso di costruire, non costituendo una pertinenza in senso urbanistico. La veranda integra un nuovo locale autonomamente utilizzabile il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI. 28 giugno 2023, n. 6301</i></p>