



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

25 agosto 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Mutamento destinazione d'uso da cantina o garage a civile abitazione – Permesso di costruire</p>	<p>In materia di edilizia ed urbanistica, deve ritenersi che il cambio di destinazione d'uso da cantina o garage a civile abitazione, in quanto comporta il passaggio da una categoria urbanistica ad un'altra, rientra tra gli interventi edilizi per i quali è necessario il rilascio del permesso di costruire.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 21 agosto 2023, n. 7835</i></p>
<p>Pergotenda – Nozione</p>	<p>Affinché possa parlarsi di pergotenda, è necessario che l'opera in contestazione, per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non determini la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili. Deve, quindi, trattarsi di una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, idonea a supportare la tenda, anche in materiale plastico (c.d. pergotenda), a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'opera principale sia costituita dalla tenda quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno; - la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa; - gli elementi di copertura e di chiusura (la tenda) siano non soltanto facilmente amovibili ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato. 	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 3 agosto 2023, n. 1904</i></p>
<p>Ordine di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere – Lavori in corso al momento dell'adozione – Legittimità</p>	<p>In materia di edilizia ed urbanistica e, in particolare, di realizzazione di manufatti abusivi e di costruzione visibilmente non completata, deve ritenersi legittimo il procedimento amministrativo preordinato all'adozione della ingiunzione di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere, a nulla rilevando che, al momento del</p>	<p><i>Tar Lazio, Latina, sez. I, 16 agosto 2023, n. 655</i></p>

	<p>relativo avvio e della successiva adozione del provvedimento di sospensione, i lavori non siano concretamente in corso; in tal caso, ampiamente giustificabile è, infatti, l'adozione del provvedimento inibitorio volto a scongiurare la effettuazione di ulteriori lavori.</p>	
<p>Condono edilizio – Onere prova data di realizzazione abuso edilizio</p>	<p>L'onere di provare, con puntuali elementi istruttori, la data di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine di verificare la sussistenza dei presupposti per il condono, grava su chi lo ha richiesto e non può essere riversato sull'Amministrazione, in quanto solo il privato può fornire, in quanto ordinariamente ne dispone, inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. V, 16 agosto 2023, n. 2532</i></p>
<p>Diritto di accesso del confinante</p>	<p>Al proprietario del fondo vicino o contiguo o prossimo 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.</p>	<p><i>Tar Puglia, Bari, sez. I, 14 agosto 2023, n. 1077</i></p>
<p>Permesso di costruire – Rilascio</p>	<p>Ogni titolo edilizio deve essere rilasciato in base alla disciplina urbanistica vigente alla data del suo rilascio, in forza del principio "tempus regit actum" (il tempo regola l'atto).</p>	<p><i>Tar Lombardia, Brescia, sez. I, 7 agosto 2023, n. 664</i></p>
<p>Condono edilizio – Opere abusive realizzate nella fascia di rispetto cimiteriale</p>	<p>Non sono condonabili le opere abusive realizzate all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, considerato che il vincolo cimiteriale determina una situazione di inedificabilità per legge ed integra una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto, direttamente incidente sul valore del bene e non suscettibile di deroghe di fatto.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23 agosto 2023, n. 7921</i></p>
<p>Ricostruzione di un fabbricato diruto – Titolo edilizio</p>	<p>Costituisce nuova costruzione - e non ristrutturazione né tantomeno restauro o risanamento conservativo - e, come tale, è soggetta a concessione edilizia secondo le regole urbanistiche vigenti al momento dell'istanza del privato, la ricostruzione di un intero fabbricato, diruto da lungo tempo e</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 18 luglio 2023, n. 7016</i></p>

	<p>del quale residuano, al momento della presentazione dell'istanza del privato, solo piccole frazioni dei muri, di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria della preesistenza, in quanto l'effetto ricostruttivo così perseguito mira non a conservare o, se del caso, a consolidare un edificio comunque definito nelle sue dimensioni, né alla sua demolizione e fedele ricostruzione bensì a realizzarne uno del tutto nuovo e diverso.</p>	
<p>Abusi edilizi – Permesso di costruire in sanatoria – Diniego</p>	<p>In materia di manufatti edilizi realizzati senza il preventivo rilascio dell'atto di assenso edificatorio (nella specie si trattava di manufatti costruiti entro la fascia di rispetto di 150 mt. dalla battigia) deve ritenersi che nessun affidamento da tutelare possa derivare dal mero decorso del tempo dalla commissione dell'abuso. Il lungo lasso di tempo (nella specie oltre 40 anni) trascorso tra la presentazione della domanda di sanatoria e l'adozione dell'atto di diniego non può costituire elemento utile per ritenere consolidato il legittimo affidamento circa la rituale presentazione (e il positivo esito del procedimento) o circa la conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può legittimare.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 24 agosto 2023, n. 2661</i></p>