



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

13 ottobre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Forno in muratura – Permesso di costruire</b></p>	<p><b>E' legittima una ordinanza di demolizione di un manufatto, consistente in un forno in muratura</b> (nella specie, si trattava di un forno realizzato a distanza di m 2,10 dal fondo limitrofo in proprietà di terzi, ossia inferiore alla distanza minima dai confini fissata in m 5,00 dal vigente PRG, avente dimensioni pari a m 2,08 x 1,98 x 2,04, di altezza alla gronda, nonché m 2,36 di altezza al colmo, con prolungamento di m 1,54 x 4,00, sul suolo in proprietà altrui), che sia <b>motivata con riferimento al fatto che l'opera è stata realizzata in difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire ed a distanza dai confini inferiore rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico. L'intervento, infatti, ha significativamente alterato l'area in proprietà di terzi, creando nuovi volumi tecnici.</b> Il forno, così realizzato, <b>costituisce senz'altro un organismo edilizio, introdotto sul terreno in proprietà di terzi, che ha aggiunto una nuova architettura alle opere già esistenti sul fondo, ossia configura una nuova costruzione ai sensi dell'art.10, lett. a), del Dpr 380/2001 rendendo necessario, per la sua realizzazione, il rilascio di un permesso di costruire.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 9 ottobre 2023, n. 8776</i></p>
<p><b>Abusi edilizi – Sanzione amministrativa pecuniaria – Diritto di credito del Comune – Prescrizione di omessa costituzione in giudizio dell'Ente locale</b></p>	<p>In materia di irrogazione di sanzione amministrativa pecuniaria, per la realizzazione, senza titolo abilitativo, di un manufatto (nella specie, si trattava di un opera destinata all'alloggiamento della centrale termica dell'impianto idro-termo-sanitario in un hotel), <b>deve ritenersi irrimediabilmente prescritto il diritto di credito vantato dal Comune per sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 37 Dpr 380/2001, nel caso in cui il Comune non si sia costituito e/o sia rimasto contumace nel giudizio introdotto dal debitore per l'accertamento della intervenuta medesima prescrizione del credito vantato dall'Ente territoriale.</b> L'effetto interruttivo della prescrizione si sarebbe potuto riconoscere all'atto di costituzione in</p>	<p><i>Tar Veneto, sez. II, 10 ottobre 2023, n. 1412</i></p>

	giudizio del creditore (nella specie il Comune), laddove contenente l'affermazione del proprio diritto e la domanda di rigetto della pretesa altrui.	
<b>Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Mancata o inesatta indicazione dell'area di sedime</b>	In materia di edilizia ed urbanistica e, in particolare, di abusi edilizi, nonché di ordinanza di demolizione, deve ritenersi che <b>la mancata o inesatta indicazione dell'area di sedime</b> – che deve essere acquisita nell'ipotesi d'inottemperanza all'ordine di demolizione – <b>non costituisce causa di illegittimità dell'ingiunzione a demolire; tale mancata indicazione, infatti, impedisce l'acquisizione da parte dello Stato della sola area ulteriore, dato che per quanto riguarda l'area di sedime l'automatismo dell'effetto acquisitivo rende superflua ogni motivazione sul punto e l'individuazione della stessa può evincersi anche dalla descrizione degli interventi sanzionati.</b>	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 9 ottobre 2023, n. 8793</i>
<b>Terzo condono edilizio – Applicabilità</b>	In tema di condono edilizio, in relazione alle previsioni del c.d. <b>terzo condono edilizio</b> (D.L. n. 269 del 2003, art. 32, comma 25, convertito nella L. n. 326 del 2003), <b>deve essere operata una distinzione tra i meri ampliamenti delle opere preesistenti</b> , quale che ne sia la destinazione d'uso (per i quali vale, in alternativa, il limite del 30% del volume aggiuntivo o dei 750 metri cubi di ampliamento), <b>e le nuove costruzioni, sanabili solo se di tipo residenziale e con il limite massimo dei 750 metri cubi per ogni singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, con l'ulteriore condizione che la nuova costruzione non superi, complessivamente, i 3.000 metri cubi di volume.</b>	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 29 settembre 2023, n. 8594</i>
<b>Pergotenda</b>	<b>La pergotenda in plastica ritraibile con pannelli laterali di vetro scorrevoli richiudibili a pacchetto non presenta caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante e non necessita dunque di titolo abilitativo</b> , posto che l'opera principale non è l'intelaiatura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una	<i>Tar Emilia-Romagna, Parma, 25 settembre 2023, n. 256</i>

	<p>migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa; di conseguenza l'intelaiatura medesima si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda, e quest'ultima, integrata alla struttura portante, non può considerarsi una nuova costruzione, anche laddove per ipotesi destinata a rimanere costantemente chiusa, posto che essa è in materiale plastico e retrattile, onde non presenta caratteristiche tali da costituire un organismo edilizio rilevante, comportante trasformazione del territorio.</p>	
<p><b>Volume pertinenziale abitazione principale – Titolo edilizio</b></p>	<p><b>La realizzazione di un volume pertinenziale all'abitazione principale sviluppante una cubatura di 17 mq., a fronte di un volume dell'appartamento al servizio del quale esso si pone, di 45 mq., costituisce un intervento di nuova costruzione necessitante del rilascio di apposito titolo abilitativo espresso o, al più, di SCIA in sostituzione, giacché si tratta di un nuovo volume superiore al 20 per cento della cubatura del manufatto principale (art. 3, comma 1, lett. e.6) Dpr 380/2001).</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II bis, 9 ottobre 2023, n. 14871</i></p>
<p><b>Abusi edilizi</b></p>	<p><b>In presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (pur se riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, della ristrutturazione o della costruzione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche d'illiceità dell'opera abusiva cui ineriscono strutturalmente; di conseguenza la presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare in piena libertà e men che mai a trasformare o ampliare i manufatti oggetto di siffatta richiesta, stante la permanenza dell'illecito fino alla sanatoria.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 13 settembre 2023, n. 8792</i></p>
<p><b>Abusi edilizi – Ordinanza di demolizione – Motivazione</b></p>	<p><b>In caso di abuso edilizio l'ordinanza di demolizione non richiede in linea generale alcuna specifica motivazione in quanto l'abusività costituisce di per sé motivo sufficiente per l'adozione della</b></p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. IV, 9 ottobre 2023, n. 5487</i></p>

	<p><b>misura repressiva</b> e non sussiste il difetto di motivazione, essendo sufficiente l'oggettivo riscontro dell'abusività dell'opera.</p>	
--	--	--