



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

6 ottobre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Lavori di messa a dimora di uliveto e ficheto – Autorizzazione paesaggistica – Esclusione</p>	<p>È illegittimo il parere negativo espresso dal Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, in merito alla compatibilità paesaggistica relativa ad opere di sistemazione di un terreno e, in particolare, relativa a lavori di messa a dimora di uliveto e ficheto. Tenuto conto delle caratteristiche dell'area e della natura dell'intervento (consistente nella messa a dimora di alberi di olivi e di fichi) non risulta sussistente la necessità di ottenere alcuna autorizzazione o sanatoria paesaggistica. Si tratta, in altri termini, di coltivazioni e non di interventi edilizi, cioè di lavori del tutto esclusi dall'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 42/2004.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 2 ottobre 2023, n. 2173</i></p>
<p>Realizzazione ascensore in cortile esterno – Abbattimento barriere architettoniche</p>	<p>È illegittimo, per difetto di motivazione, il provvedimento con il quale la Soprintendenza ha negato l'autorizzazione ad eseguire un'opera per l'abbattimento di barriere architettoniche (nella specie si trattava della realizzazione di un ascensore in un cortile esterno) in un edificio residenziale sottoposto a vincolo e ubicato nel centro storico cittadino, ove:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sussista un serio problema di barriere architettoniche da eliminare, consistente nel fatto che alcuni condomini hanno un'età avanzata (rispettivamente di 76, 75, 77 e 85 anni) e non sono nel pieno della propria integrità fisica tale da dover, per questo, obbligatoriamente servirsi dell'ascensore; - la motivazione addotta dall'Organo preposto alla tutela del vincolo, non faccia emergere l'esistenza di un pregiudizio al bene tutelato tanto "serio" da poter impedire, la realizzazione, con le necessarie prescrizioni, della progettata opera volta al superamento delle 	<p><i>Tar Piemonte, sez. I, 28 settembre 2023, n. 774</i></p>

	<p>barriere architettoniche;</p> <p>- l'immobile interessato versi in una condizione di gravi carenze manutentive tale che possa ragionevolmente escludersi un danneggiamento materiale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'ascensore.</p>	
<p>Interventi edilizi su immobili ricadenti in un Parco – nulla osta ambientale dell'Ente Parco</p>	<p>Ogni intervento edilizio su immobili ricadenti nel Parco è sottoposto al preventivo nulla osta c.d. ambientale dell'Ente Parco che è volto a verificare la conformità dell'intervento proposto rispetto ai valori paesaggistici del Parco e alla tipologia di interventi ammessi. La legge non distingue tra interventi comportanti aumenti di volumetria oppure di manutenzione straordinaria in quanto richiede il preventivo rilascio del nulla osta per ogni tipologia di intervento. Il nulla osta, inoltre, non può essere rilasciato dopo l'intervento bensì prima in quanto è volto a verificare la preventiva compatibilità dell'iniziativa edilizia ai valori paesaggistici del Parco e alla tipologia di interventi ammessi.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 18 settembre 2023, n. 13861</i></p>
<p>Sottotetto – Natura condominiale</p>	<p>La natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 27 settembre 2023, n. 27432</i></p>
<p>Reato urbanistico – Responsabilità a titolo di concorso del dirigente dell'ufficio tecnico comunale</p>	<p>Sussiste la responsabilità a titolo di concorso nel reato urbanistico – sia che si tratti di lottizzazione abusiva, sia che si tratti di lavori in assenza di</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 28 agosto 2023, n. 35848</i></p>

	<p>permesso di costruire legittimamente rilasciato - del dirigente dell'ufficio tecnico comunale che, con condotta commissiva sorretta da colpa cosciente, illegittimamente rilasci un titolo edilizio in forza del quale avvenga, o prosegua, una trasformazione del suolo integrante il reato colposo, essendosi in tal modo apportato un contributo causale rilevante, cosciente e consapevole, alla realizzazione dell'illecito urbanistico.</p>	
<p>Opere edilizie – Controversie tra privati</p>	<p>Nelle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie non conformi alle prescrizioni di leggi o agli strumenti urbanistici viene sempre e soltanto in rilievo la lesione di diritti soggettivi attribuiti ai privati dalle norme medesime, mentre la rilevanza giuridica della concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra l'amministrazione e il richiedente; di conseguenza, nel caso in cui dette norme siano state violate, il diritto del vicino alla riduzione in pristino (o al risarcimento del danno) non trova deroga per il fatto che la costruzione sia stata realizzata in base a concessione edilizia e resta tutelabile davanti al giudice ordinario senza necessità di una preventiva decisione del giudice amministrativo in ordine alla legittimità o meno del provvedimento di concessione e senza che occorra neppure una deliberazione di detto provvedimento, in via meramente incidentale, da parte del giudice ordinario.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 8 settembre 2023, n. 26190</i></p>
<p>Condono edilizio – Ultimazione opera – Criteri</p>	<p>In materia di condono edilizio, Il legislatore prevede due criteri alternativi per la verifica del requisito dell'ultimazione, rilevante ai fini del rilascio del condono: si tratta del criterio "strutturale", che vale nei casi di nuova costruzione; e del criterio "funzionale", che opera, invece, nei casi di opere interne di edifici già esistenti oppure di manufatti con destinazione diversa da quella residenziale. Quanto al criterio strutturale del</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 22 settembre 2023, n. 8469</i></p>

	<p>completamento del rustico, per edifici "ultimati", si intendono quelli completi almeno al "rustico", espressione con la quale si intende un'opera mancante solo delle finiture (infissi, pavimentazione, tramezzature interne), ma necessariamente comprensiva delle tamponature esterne, che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili e esattamente calcolabili. La nozione di completamento funzionale implica, invece, uno stato di avanzamento nella realizzazione tale da consentirne potenzialmente, e salve le sole finiture, la fruizione; in altri termini l'organismo edilizio, non soltanto deve aver assunto una sua forma stabile nella consistenza planivolumetrica ma anche una sua riconoscibile e inequivoca identità funzionale che ne connoti con assoluta chiarezza la destinazione d'uso.</p>	
<p>Pertinenza urbanistica - Nozione</p>	<p>In materia urbanistica ed edilizia la nozione di pertinenza è meno ampia di quella definita dall' art. 817 c.c.; la nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie, che la differenziano da quella civilistica, dal momento che il manufatto deve essere non solo preordinato ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio, ma deve essere anche sfornito di autonomo valore di mercato e dotato comunque di un volume modesto rispetto all'edificio principale, in modo da evitare il c.d. carico urbanistico, sicché gli interventi che, pur essendo accessori a quello principale, incidono con tutta evidenza sull'assetto edilizio preesistente, determinando un aumento del carico urbanistico, devono ritenersi sottoposti a permesso di costruire. Dunque, la nozione di pertinenza, sul piano urbanistico - edilizio è limitata ai soli interventi accessori di modesta entità e privi di autonoma funzionale.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. III, 3 ottobre 2023, n. 2181</i></p>