



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

1 dicembre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Permesso di costruire – Decadenza</p>	<p>La decadenza del permesso di costruire costituisce un effetto che discende dall'inutile decorso del termine di inizio e/o completamento dei lavori autorizzati; condizione indispensabile perché detto effetto diventi operativo è l'adozione di un provvedimento formale da parte del competente organo comunale, ancorché meramente dichiarativo e con efficacia retroattiva (“ex tunc”), qualunque sia l'epoca in cui è stato adottato e quindi anche se intervenuto molto tempo dopo che i termini in questione siano inutilmente decorsi, e ancorché i suoi effetti retroagiscano al momento dell'evento estintivo, da adottarsi previa apposita istruttoria; la ragione che giustifica l'obbligo per l'Ente locale di adottare un atto che formalmente dichiara l'intervenuta decadenza del permesso di costruire, è stata individuata nella necessità di assicurare il contraddittorio con il privato in ordine all'esistenza dei presupposti di fatto e di diritto che giustificano la pronuncia stessa.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 13 novembre 2023, n. 2544</i></p>
<p>Cambio di destinazione d'uso di un lastrico solare in terrazzo calpestabile – Permesso di costruire</p>	<p>È legittimo il provvedimento con il quale il Comune ha disposto la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, nel caso di realizzazione di opere consistenti nella trasformazione e/o cambio di destinazione d'uso di un lastrico solare, ovvero di un tetto di copertura, in terrazzo calpestabile e nella costruzione di un parapetto, motivato con riferimento al fatto che le medesime opere sono state realizzate senza il preventivo rilascio del permesso di costruire. Nel caso in cui si realizzi un cambio di destinazione d'uso trasformando un solaio di copertura, per il quale non è prevista la praticabilità, in terrazzo, è sempre necessario il permesso di costruire, non essendo tale trasformazione realizzabile tramite semplice SCIA né tramite comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 Dpr 380/2001.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 27 novembre 2023, n. 2753</i></p>

<p>Accertamento di conformità – Sanatoria condizionata - Inammissibilità</p>	<p>L'accertamento di conformità non può essere subordinato alla realizzazione di ulteriori interventi edilizi che rendano l'abuso conforme agli strumenti urbanistici. Questa conformità deve infatti già sussistere precedentemente e non all'esito di una futura ed ulteriore attività da parte del richiedente. La c.d. "sanatoria condizionata", caratterizzata dal fatto che i suoi effetti vengono subordinati all'esecuzione di specifici interventi aventi lo scopo di far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che non posseggono, non è prevista dall'assetto normativo del Dpr n. 380/2001, in quanto l'art. 36 si riferisce esplicitamente ad interventi già ultimati.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 15 novembre 2023, n. 9776</i></p>
<p>Realizzazione veranda con chiusura di un balcone – Permesso di costruire</p>	<p>Nel caso di realizzazione di una veranda con chiusura, totale o parziale, di un balcone, si determina un nuovo volume, che va a modificare la sagoma d'ingombro dell'edificio, per cui è necessario il previo rilascio del permesso di costruire. Il discorso non cambia nel caso in cui il balcone è incassato nella struttura dell'edificio, non è aggettante (sporgente) dal muro perimetrale di esso e viene chiuso nel suo (dapprima aperto) quarto lato, poiché in tal modo viene trasformato da spazio aperto in nuovo locale chiuso (pur se arieggiato, come arieggiate sono pure le altre stanze interne) dell'appartamento. In tal caso, infatti, si ha la trasformazione del balcone in una veranda chiusa (lo stesso sarebbe stato se vi fosse un bow-window, ecc.), in un nuovo locale autonomamente utilizzabile, che viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio e ne cambia l'uso, come se fosse una stanza in più.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV ter, 27 novembre 2023, n. 17677</i></p>
<p>Impianti di telefonia – Natura giuridica</p>	<p>La natura giuridica degli impianti di telefonia, rilevante anche a fini urbanistici, non è quella delle opere pubbliche, bensì delle opere private di pubblica utilità; trattasi, infatti, di manufatti realizzati da soggetti privati, destinati alla gestione di un</p>	<p><i>Tar Piemonte, Torino, 14 novembre 2023, n. 898</i></p>

	servizio governato da logiche imprenditoriali e, a differenza delle opere pubbliche, che necessitano di un atto di autorizzazione. Inoltre, benché assimilati alle opere di urbanizzazione primaria, rimangono assoggettati al regime della proprietà privata.	
Ampliamento di un balcone e congiungimento di sporti preesistenti – Permesso di costruire	La realizzazione di un intervento di ampliamento di un balcone ed il congiungimento di due sporti preesistenti per la realizzazione di un unico e più ampio balcone costituiscono opere di ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 Dpr n. 380/2001, dal momento che realizzano un'oggettiva trasformazione della facciata del palazzo, comportante modifica della sagoma, dei prospetti e delle superfici. Il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta, quindi, essere il permesso di costruire e la sanzione per la sua assenza è il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 33 Dpr n. 380/2001.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. IV, 13 novembre 2023, n. 6238</i>
Rimozione cancello su terreno comunale – Potere di autotutela esecutiva dell'Amministrazione	Deve considerarsi illegittima l'ordinanza comunale mediante la quale si dispone l'immediata rimozione di un cancello installato su un terreno comunale, nel caso in cui si tratti di immobile appartenente al patrimonio disponibile dell'Ente locale. Il potere di autotutela esecutiva, infatti, non può essere esercitato dalla pubblica amministrazione per la difesa dei beni rientranti nel patrimonio disponibile, per i quali la stessa dovrà avvalersi delle ordinarie azioni attribuite dall'ordinamento civilistico per la tutela della proprietà e del possesso.	<i>Tar Calabria, Catanzaro, sez. II, 6 novembre 2023, n. 1399</i>
Condono edilizio	La normativa sul condono postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, né la demolizione né l'impiego di materiali di costruzione diversi da quelli originari; la diversità del materiale costruttivo impiegato comporta, infatti, la qualificazione dell'intervento come sostituzione edilizia, mancando la continuità tra vecchia e nuova costruzione, che	<i>Tar Campania, sez. VI, 29 novembre 2023, n. 6573</i>

	<p>caratterizza gli interventi di consolidamento, e la attuale riconoscibilità del manufatto originario oggetto dell'istanza di condono; di conseguenza gli unici interventi edilizi consentiti su di esso sono quelli diretti a garantirne l'integrità e la conservazione e non possono spingersi sino alla demolizione e ricostruzione (né totale né parziale), salvo che essi risultino in qualche modo indispensabili.</p>	
--	---	--