



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

23 febbraio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Pavimentazione aree esterne	<p>Siccome gli interventi di pavimentazione di aree e/o spazi esterni, anche nel caso in cui siano contenuti entro i limiti di permeabilità del fondo, sono realizzabili in regime di edilizia libera soltanto laddove presentino una entità minima, sia in termini assoluti, che in rapporto al contesto in cui si collocano e all'edificio cui accedono, deve escludersi che rientrino nella nozione di attività edilizia libera interventi consistenti nella copertura di un'ampia porzione di suolo libero, pari a ben 646,40 metri quadrati.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 20 febbraio 2024, n. 1659</i></p>
<p>Ordine di demolizione adottato da un dipendente dell'Amministrazione che versa in una situazione di conflitto di interessi - Illegittimità</p>	<p>È illegittimo, per violazione dell'art. 6-bis, l. n. 241/1990, dell'art. 7, D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 (<i>"Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici"</i>) e dell'art. 54, d. lgs. 30 marzo 2001, n. 165 (<i>"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"</i>), l'ordine di demolizione di alcuni manufatti abusivi, nel caso in cui il dipendente dell'Amministrazione che ha adottato tale ordine versi in una concreta situazione di conflitto di interessi, e, in particolare, nel caso in cui gli stretti congiunti di detto dipendente (segnatamente la suocera e la moglie, i cui nominativi sono specificamente indicati nel provvedimento di demolizione) siano, da anni, in aperto dissidio con i destinatari del medesimo ordine, per ragioni inerenti il diritto di proprietà degli immobili confinanti, interessati dal provvedimento repressivo degli abusi edilizi, in relazione alla linea di confine dei rispettivi fondi. Il funzionario dell'Amministrazione che versi in conflitto di interessi ha un duplice dovere: quello di segnalazione del conflitto, anche solo se potenziale, e di astensione, con il conseguente divieto di adottare l'atto, versando in situazione di incompatibilità.</p>	<p><i>Tar Lazio, Latina, sez. II, 14 febbraio 2024, n. 125</i></p>
<p>Giudizio amministrativo avente ad oggetto l'impugnazione di un ordine</p>	<p>Non può essere disposta la sospensione del giudizio</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. II, 16 febbraio 2024, n. 535</i></p>

<p>di demolizione – Sospensione fino all’esito del procedimento penale</p>	<p>amministrativo avente ad oggetto l’impugnazione dell’ordine di demolizione di un manufatto abusivo, in attesa e/o sino all’esito del procedimento penale riguardante i medesimi abusi edilizi; e ciò sul rilievo che:</p> <p>a) il vigente codice di procedura penale, come è noto, ha abolito la cosiddetta “pregiudiziale penale” (art. 3 del codice previgente); di conseguenza il giudizio amministrativo e quello penale procedono oggi in modo tendenzialmente autonomo e indipendente, salvi i limitati effetti del giudicato penale (qualora già intervenuto), che sono disciplinati dagli artt. 651 e seguenti c.p.p. in relazione alle sentenze di condanna, assoluzione e proscioglimenti ivi contemplate;</p> <p>b) l’oggetto del giudizio penale, con riferimento al caso di specie, non coincide esattamente con quello del giudizio amministrativo, posto che nella prima sede l’accertamento del giudice concerne la responsabilità personale in ordine alla commissione del presunto abuso, mentre in questa sede deve valutarsi la legittimità del disposto ordine di demolizione.</p>	
<p>Permesso di costruire – Decadenza per mancato inizio dei lavori</p>	<p>La decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori opera di diritto; di conseguenza l’atto che la dichiara è un atto meramente ricognitivo degli effetti prodotti dalla legge al verificarsi dei presupposti di cui all’art. 15 del Dpr 380/2001, espressione di un potere vincolato.</p>	<p><i>Tar Liguria, sez. II, 14 febbraio 2024, n. 112</i></p>
<p>Segnalazione certificata di inizio attività – Soggetti legittimati a presentarla – Immobile in comproprietà</p>	<p>È legittima la tempestiva non accettazione, da parte del Comune, del deposito di una Scia (nella specie, per realizzare interventi di manutenzione di una villa), che sia motivata con riferimento al fatto che il medesimo deposito è stato effettuato solo da un comproprietario del bene interessato dalle opere; e ciò a maggior ragione nel caso in cui sussistano formali contestazioni sul diritto di proprietà del medesimo immobile. Se da un lato, l’Amministrazione, quando</p>	<p><i>Tar Puglia, Bari, sez. III, 14 febbraio 2024, n. 175</i></p>

	<p> venga a conoscenza dell'esistenza di contestazioni sul diritto di richiedere il titolo abilitativo, deve compiere le necessarie indagini istruttorie per verificare la fondatezza delle contestazioni, ma senza tuttavia assumere valutazioni di tipo civilistico sulla "pienezza" del titolo di legittimazione, dall'altro, non può riconoscersi legittimazione al semplice proprietario pro quota, ovvero al comproprietario di un immobile; ciò per l'evidente ragione, che diversamente considerando il contegno tenuto da quest'ultimo, potrebbe pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti con cui condivide la propria posizione giuridica sul bene oggetto di provvedimento.</p>	
<p>Volume tecnico - Nozione</p>	<p>Non è qualificabile come volume tecnico lo spazio ricavato attraverso la realizzazione di un solaio, arredato e dotato di finestra, implicando la sopraelevazione delle linee di gronda e l'integrazione della costruzione preesistente. Volume tecnico può essere qualificata un'opera priva di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, destinata ad ospitare – senza possibilità di alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta – impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. IV, 14 febbraio 2024, n. 520</i></p>
<p>Decadenza titolo edilizio per mancato inizio dei lavori – Nozione di inizio dei lavori</p>	<p>L'inizio dei lavori richiesto per evitare la decadenza del titolo deve essere sempre rapportato all'entità e alle dimensioni dell'intervento edilizio autorizzato, in quanto la stessa nozione di inizio lavori è dinamica, dovendosi parametrare all'opera definitiva; l'inizio dei lavori rilevante al fine di impedire la decadenza dal titolo edificatorio deve dunque essere comprovato dall'effettuazione di trasformazioni che superino la soglia delle mere attività preparatorie, dovendo essere di entità significativa non prescindendo dalla valutazione dell'opera da eseguire.</p>	<p><i>Tar Campania, sez. VI, 9 febbraio 2024, n. 970</i></p>
<p>Realizzazione di una scala in ferro</p>	<p>La realizzazione di una scala in ferro</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 6 febbraio</i></p>

<p>per accesso ad un terrazzo</p>	<p>per consentire l'accesso ad un terrazzo costituisce intervento per il quale non è richiesto il preventivo rilascio del permesso di costruire.</p> <p>Infatti, tale opera, finalizzata a consentire l'utilizzo del solaio di copertura di un immobile, non determina una significativa trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ma si configura piuttosto come mera pertinenza, essendo preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato e caratterizzata da un volume minimo, tale da non consentire una destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile al quale accede e, comunque, tale da non comportare un aumento del carico urbanistico</p>	<p>2024, n. 2261</p>
--	---	----------------------