



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

10 maggio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Piano paesaggistico e piano regolatore generale - Gerarchia	In materia di edilizia ed urbanistica, deve ritenersi che, nell'ambito del rapporto gerarchico esistente tra gli strumenti di programmazione del territorio, <b>il Piano Paesaggistico è sovraordinato rispetto al Piano Regolatore Generale.</b>	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 7 maggio 2024, n. 1520</i>
Piano urbanistico – Ripubblicazione	<b>L'obbligo di ripubblicazione del piano urbanistico sorge solo a fronte di</b> modifiche che comportino una sua rielaborazione complessiva, cioè un <b>mutamento delle sue caratteristiche essenziali e dei criteri che alla sua impostazione presiedono</b> , mentre tale adempimento non è necessario quando, in sede di approvazione, vengano introdotte modifiche che riguardano la disciplina di singole aree o singoli gruppi di aree.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 7 maggio 2024, n. 4085</i>
Muro di cinta – Calcolo distanze	<b>Il muro di cinta, da non considerare per il computo delle distanze nelle costruzioni</b> , ai sensi dell'art. 878 c.c., <b>è solo quello con facce emergenti dal suolo che</b> , essendo destinato alla demarcazione della linea di confine ed alla separazione dei fondi, <b>si presenti separato da ogni altra costruzione e, pertanto, esula da tale nozione il muro eretto in sopraelevazione di un fabbricato, a delimitazione di una terrazza di copertura di questo</b> , posto che un simile manufatto non si configura separato dall'edificio cui inerisce e resta nel medesimo incorporato.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 6 maggio 2024, n. 4065</i>
Mutamento d'uso da magazzino a commerciale	<b>Il passaggio da magazzino a uso commerciale va qualificato correttamente come intercorso tra categorie funzionalmente autonome</b> , con tutto ciò che tale qualificazione implica sotto il profilo dei carichi urbanistici.	<i>Tar Lazio, sez. II stralcio, 29 aprile 2024, n. 8497</i>
Annullamento d'ufficio	<b>L'Amministrazione ha l'obbligo di esercitare il potere dell'annullamento d'ufficio non solo entro un termine ragionevole, ma anche dopo aver valutato la sussistenza di un interesse pubblico specifico e le esigenze di tutela dell'affidamento dei destinatari.</b>	<i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 7 maggio 2024, n. 2988</i>
Ristrutturazione edilizia -Nozione	Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia solo quelli	<i>Cassazione Penale, sez. III, 8 maggio 2024, n. 18044</i>

	<p><b>finalizzati al recupero di fabbricati preesistenti di cui sia conservata traccia</b>, dovendo l'immobile oggetto di ristrutturazione presentare caratteristiche funzionali o identitarie coincidenti con quelle del corpo di fabbrica preesistente.</p>	
<p><b>Tombatura – Edilizia libera</b></p>	<p><b>L'operazione di "tombatura"</b>, consistente nella chiusura totale con muratura dei locali che li rende inaccessibili e, di conseguenza, non idonei a determinare incremento di volumetria o superficie da computarsi ai fini urbanistici in quanto non utilizzabili, <b>rientra nell'attività edilizia libera</b>, e ciò al pari dei volumi tecnici (che sono utilizzabili esclusivamente per contenere impianti ed assicurare la funzionalità dell'edificio cui sono asserviti, per cui sono accessibili esclusivamente per l'utilizzo degli impianti in essi collocati), <b>dai quali si distinguono per non essere neppure accessibili.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 1 marzo 2024, n. 4180</i></p>
<p><b>Tolleranza costruttiva</b></p>	<p><b>Il concetto di tolleranza costruttiva si applica all'esecuzione delle unità immobiliari assentite</b> e non già a superfetazioni o comunque a manufatti non presenti nel progetto autorizzato.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 22 aprile 2024, n. 3610</i></p>