



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

24 maggio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Permesso di costruire – Decadenza per mancato inizio lavori</p>	<p>La perdita di efficacia della concessione di costruzione per mancato inizio o ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere accertata e dichiarata con formale provvedimento dell'Amministrazione anche ai fini del necessario contraddittorio col privato circa l'esistenza dei presupposti di fatto e di diritto che possono legittimarne la determinazione.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 16 maggio 2024, n. 4391</i></p>
<p>Abusi edilizi – Ordine di demolizione</p>	<p>Il provvedimento con cui viene ingiunta la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo è atto per sua natura vincolato che, oltre a non richiedere motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso, può essere adottato a distanza di tempo dall'abuso.</p>	<p><i>Tar Lazio, Latina, sez. I, 10 maggio 2024, n. 337</i></p>
<p>Lottizzazione abusiva - Nozione</p>	<p>In tema di lottizzazione abusiva l'art. 30 Dpr n. 380/2001 contempla due fattispecie di lottizzazione abusiva (anche concorrenti nell'ipotesi cosiddetta mista), ovvero sia una lottizzazione materiale, consistente nella realizzazione, anche nella sola fase iniziale, di opere che comportino un'abusiva trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni in violazione degli strumenti urbanistici e una lottizzazione negoziale (detta anche cartolare), laddove la trasformazione avvenga tramite atti negoziali che determinino un frazionamento del terreno in lotti tali da denunciare in modo inequivoco la destinazione a scopo edificatorio.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10 maggio 2024, n. 4221</i></p>
<p>Cambio d'uso da parcheggio per l'utenza della struttura di vendita a superficie commerciale – Titolo edilizio</p>	<p>Il cambio d'uso consistente nel passaggio da un parcheggio per l'utenza di una struttura di vendita a superficie commerciale, ancorché apparentemente realizzato senza opere, assume rilevanza sotto il profilo edilizio ed urbanistico, con conseguente incremento della superficie commerciale rispetto a quella autorizzata originariamente. Si</p>	<p><i>Tar Lombardia, sez. IV, 14 maggio 2024, n.1440</i></p>

	tratta quindi di un mutamento di destinazione fra categorie differenti che richiede un apposito titolo edilizio.	
Condono edilizio – Oblazione	<p>La previsione normativa di cui all'art. 32, comma 37, del d.l. n. 269 del 2003 (convertito con modificazioni dalla legge n. 326 del 2003) prevede un termine perentorio per il pagamento dell'intera oblazione dovuta per il condono edilizio, stabilendo chiaramente che se l'oblazione non è interamente versata le costruzioni abusivamente realizzate sono assoggettate alla sanzione della demolizione. L'immediata operatività della sanzione esclude, pertanto, la possibilità di un adempimento tardivo. L'assunto è all'evidenza coerente con la natura stessa del condono, in quanto è possibile ottenere una deroga al rispetto delle norme di disciplina dell'assetto del territorio nel solo caso in cui, entro un arco temporale definito, si realizzano tutte le condizioni rigorosamente prescritte dalla legge. Diversamente opinando, se si consentisse, in assenza di norma specifica di autorizzazione, la dilazione del pagamento, si violerebbero i valori sottesi alla programmazione del territorio senza ottenere nell'immediato quelle risorse finanziarie che legittimano temporaneamente la deroga al rispetto di norme imperative.</p>	<i>Tar Sicilia, sez. V, 8 maggio 2024, n. 1533</i>
Condono edilizio- Frazionamento - Inammissibilità	<p>Non è ammissibile il condono edilizio di una costruzione quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi, in quanto è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, quando invece le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono ad esso funzionali, in modo da costituire una costruzione unica.</p>	<i>Cassazione Penale, sez. III, 9 aprile 2024, n. 15639</i>
Serra solare – Nozione	L'opera di chiusura di uno spazio con vetri può considerarsi alla stregua di una serra solare, come tale distinta dalla veranda, soltanto	<i>Tar Umbria, sez. I, 2 aprile 2024, n. 213</i>

	<p>qualora essa sia in grado di assolvere alla funzione di introitare la radiazione solare e di coadiuvare il riscaldamento dell'immobile cui accede, garantendo una riduzione del consumo energetico. In tal senso, la serra bioclimatica, per la sua funzione essenziale di completamento e di risparmio energetico dell'immobile cui accede, appare riconducibile alla nozione di volume tecnico che, quindi, come tale, pur potendo essere di per sé accessibile e abitabile, non può essere legittimamente destinato alla stabile permanenza delle persone.</p>	
<p>Accertamento di conformità</p>	<p>In merito all'obbligo di pronuncia sull'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del Dpr n. 380/ 2001 (c.d. accertamento di conformità) il procedimento può ritenersi favorevolmente concluso per il privato solo quando vi sia un provvedimento espresso dell'amministrazione precedente, pena la sussistenza di un'ipotesi di silenzio inadempimento. L'interessato può legittimamente rivolgersi al segretario comunale dell'ente, a fronte dell'inerzia dell'ufficio competente; analoga possibilità non è invece riconosciuta ai controinteressati.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 13 maggio 2024, n. 4278</i></p>