



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

3 maggio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Certificato di agibilità e permesso di costruire - Distinzione</b>	Deve ritenersi che <b>il certificato di agibilità di un immobile non può considerarsi sostitutivo dei necessari titoli edilizi.</b> Tale certificato, infatti, ha la funzione di accertare che l'edificio sia stato realizzato nel rispetto di norme tecniche quali la sicurezza, l'igiene, la salubrità (art. 24 del Dpr 380/2001). I titoli edilizi autorizzano la realizzazione delle opere.	<i>Tar Calabria, Reggio Calabria, sez. I, 29 aprile 2024, n. 315</i>
<b>Asservimento del fondo – Nozione</b>	<b>Il presupposto logico del c.d. “asservimento” del fondo, c.d. “di decollo”, che si priva della propria capacità edificatoria in favore del fondo, c.d. “di atterraggio”, che la riceve, consiste nell’interesse della pubblica amministrazione affinché sia osservato il rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell’area interessata ma, al tempo stesso, nella sostanziale indifferenza alla materiale collocazione di fabbricati,</b> fermi restando evidentemente i limiti di cubatura realizzabile in un determinato ambito territoriale fissati dal piano, oltre al rispetto delle distanze e delle eventuali prescrizioni sulla superficie minima dei lotti.	<i>Consiglio di Giustizia amministrativa per la Regione siciliana, sez. giurisd., 24 aprile 2024, n. 319</i>
<b>Diritto di proprietà</b>	Essendo il catasto preordinato a fini essenzialmente fiscali, <b>il diritto di proprietà, al pari degli altri diritti reali, non può, in considerazione del rigore formale prescritto per tali diritti, essere provato in base alla mera annotazione di dati nei registri catastali,</b> con la conseguenza che la relativa prova deve essere fornita sulla base dei titoli.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 22 aprile 2024, n. 3634</i>
<b>Silenzio-assenso – Formazione</b>	<b>Il silenzio-assenso si forma per effetto dell’inutile decorso del termine di conclusione del procedimento, a prescindere dall’effettiva sussistenza dei requisiti e dei presupposti sostanziali richiesti dalla legge per il rilascio del titolo abilitativo.</b>	<i>Tar Calabria, Catanzaro, sez. II, 29 aprile 2024, n. 694</i>
<b>Trasformazione di un balcone o di una loggia in veranda chiusa</b>	<b>La trasformazione di un balcone o di una loggia in veranda chiusa (mediante infissi e tamponature) non costituisce realizzazione di una</b>	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 22 aprile 2024, n. 865</i>

	<p>pertinenza, ma è opera non precaria, perché stabilmente infissa al suolo, assoggettata a permesso di costruire, la quale comporta, tramite la perimetrazione dello spazio interno abitabile, oltre ad una modifica prospettica, un ampliamento plano-volumetrico urbanisticamente rilevante, siccome arrecante un impatto significativo sull'assetto del territorio. Si tratta, cioè, della trasformazione di una superficie accessoria in superficie residenziale, che determina la creazione di un nuovo ambiente nell'originario organismo edilizio e che, in quanto tale, non può non tradursi in termini di aggravio del carico urbanistico.</p>	
<p><b>Condono edilizio - Applicabilità</b></p>	<p><b>Il condono edilizio previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269/2003 è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai nn. 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del D.L. n. 269/2003 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e, previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti nn. 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni dei relativi strumenti.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. IV ter, 26 aprile 2024, n. 8240</i></p>
<p><b>Sanatoria sismica – Ammissibilità</b></p>	<p><b>È ammessa la sanatoria sismica, purché essa consegua all'accertamento della conformità delle strutture alle norme tecniche vigenti sia al momento dell'adozione del provvedimento sanante (secondo l'ordinario canone del tempus regit actum), sia al momento della realizzazione dell'opera, in estensione della previsione della doppia conformità edilizia alla diversa ipotesi di assenza del (o difformità dal) titolo sismico. Tenuto conto che nel tempo le regole tecniche funzionali alla tutela di settore hanno subito un comprensibile rafforzamento, il riferimento alle stesse al momento della richiesta di sanatoria non può</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 22 aprile 2024, n. 3645</i></p>

	<p>che risolversi, peraltro, anche in un'elevazione della soglia delle tutele, che rende inutilmente e sproporzionatamente punitiva la demolizione ad ogni costo.</p>	
<p><b>Calcolo della distanza tra edifici - Balconi</b></p>	<p>Nella verifica dell'osservanza delle distanze, di cui all'art. 9, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, vanno considerati i balconi, nonché tutte le sporgenze destinate, per i loro caratteri strutturali e funzionali, ad ampliare la superficie abitativa dei vani che vi accedono. In particolare, i <b>balconi devono sempre essere considerati ai fini del calcolo della distanza tra edifici e tra questi ed il confine. Le sole parti delle quali può non tenersi conto, in detto calcolo, sono quelle aggettanti, aventi una funzione esclusivamente artistica ed ornamentale, quali fregi, sculture in aggetto e simili.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 15 aprile 2024, n. 3398</i></p>