



# **EDILIZIA E URBANISTICA**

**RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA**

3 settembre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Interventi edili – Potere di sospensione dei lavori</b>	<p>Il potere di sospensione dei lavori edili in corso ha natura cautelare, poiché è teso ad evitare che la prosecuzione dei lavori determini un aggravio del danno urbanistico. Allo spirare del termine di 45 gg dalla sua adozione, laddove l'Amministrazione non abbia emanato alcun provvedimento sanzionatorio definitivo, l'ordine in questione perde ogni efficacia. L'ordinanza di sospensione dei lavori è un provvedimento con efficacia strettamente limitata nel tempo, avente il solo scopo di impedire il procedere della costruzione, in modo da consentire all'Amministrazione di potersi determinare con una misura sanzionatoria (ordine di demolizione ovvero applicazione di una sanzione pecuniaria), non essendo consentito che il destinatario possa essere esposto <i>sine die</i> all'incertezza circa la sussistenza del proprio ius aedificandi.</p>	<p><i>Tar Veneto, sez. II, 27/08/2021, n. 764</i></p>
<b>Titolo edilizio – esecuzione in difformità</b>	<p>In presenza di variazioni essenziali al titolo edilizio, la sanzione demolitoria è atto dovuto, non sostituibile con la sanzione pecuniaria per il caso in cui la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio per la parte eseguita in conformità (ipotesi prevista esclusivamente per l'ipotesi di intervento eseguito in parziale difformità).</p>	<p><i>Tar Lombardia Brescia, sez. I, 26/08/2021, n. 769</i></p>
<b>Condono – edifici “ultimati”</b>	<p>Per edifici "ultimati" si intendono quelli completi almeno al "rustico" ovvero mancati solo delle finiture (infissi, pavimentazione, tramezzature interne), ma necessariamente completati con la copertura e le tamponature esterne, che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili e esattamente calcolabili. Ai fini dell'ultimazione del fabbricato, sono necessarie le tamponature esterne e l'esistenza di una copertura che ha, dal punto di vista della sagoma e del volume, la funzione di definire le dimensioni dell'intervento realizzato e, dal punto di vista costruttivo, lo scopo di rendere conto della compiutezza della realizzazione</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 24/08/2021, n. 6028</i></p>

	stessa.	
<b>Abusi edilizi – Istanza di sanatoria</b>	L'ordinanza di demolizione emessa in pendenza del procedimento per decidere una domanda di sanatoria parallelamente presentata non va eseguita fino alla pronuncia sulla domanda stessa, ma non è per ciò solo illegittima, dato che, in sintesi estrema, in mancanza di una previsione in tal senso ritenere un simile effetto costituirebbe violazione del principio di legalità.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23/08/2021, n. 6019</i>
<b>Interventi edilizi – Titolo edilizio illegittimo –Atto di annullamento</b>	L'atto di annullamento di un titolo edilizio illegittimo deve contenere una espresa motivazione dalla quale risultino le ragioni di interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione e la posizione di affidamento dei destinatari dell'atto stesso.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23/08/2021, n. 6016</i>
<b>Autorizzazione paesaggistica – Valutazioni tecniche della Soprintendenza</b>	Le valutazioni tecniche della Soprintendenza sono sindacabili soltanto nel caso in cui, per la presenza di figure sintomatiche di eccesso di potere, si pongano in contrasto con il principio di ragionevolezza tecnica. Non è consentito, in coerenza con il principio di rilevanza costituzionale di separazione dei poteri, al giudice amministrativo effettuare un sindacato sostitutivo.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23/08/2021, n. 6007</i>
<b>Interventi edilizi – Titolo edilizio –</b>	Ai fini del rilascio di un titolo edilizio, l'amministrazione è onerata del solo accertamento della sussistenza del titolo astrattamente idoneo alla disponibilità dell'area oggetto dell'intervento edilizio, desunta dagli atti pubblici prodotti ed, in via residuale, dalle risultanze catastali.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23/08/2021, n. 5987</i>
<b>Abusi edilizi – Ordine di demolizione</b>	Il presupposto per l'adozione dell'ordine di demolizione di opere edilizie abusive è soltanto la constatata realizzazione di esse in assenza o in difformità della concessione, con la conseguenza che, nella sussistenza di tale presupposto, il provvedimento costituisce atto dovuto ed è sufficientemente motivato con l'accertamento dell'abusività del manufatto, essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla sua rimozione, anche quando la sanzione	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 19/08/2021, n. 5943</i>

	sia adottata a distanza di anni dalla realizzazione dell'abuso.	
<b>Interventi edilizi – Restauro conservativo</b>	Non è ricompreso nella categoria di restauro conservativo l'intervento di tamponatura del ballatoio/balcone, che abbia aumentato la volumetria dell'immobile con la realizzazione del servizio igienico, con conseguente aumento di un vano utile, non considerabile come volume tecnico, che, invece, è relativa soltanto ad opere edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali di tale costruzione.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 19/08/2021, n. 5940</i>
<b>Ritardo nel rilascio del Permesso di costruire - risarcimento del danno - perdita occasione di guadagno</b>	La perdita di un'occasione di guadagno, quale danno emergente, deve fondarsi, ai sensi dell'art. 2056 secondo comma C.C., su circostanze di fatto concrete che possano essere equamente apprezzate dal giudice.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 18/08/2021, n. 5928</i>
<b>Condono edilizio - Aree sottoposte a vincolo paesaggistico – Richiesta di integrazione documentale da parte della Soprintendenza</b>	E' illegittimo il provvedimento con il quale la Soprintendenza, a distanza di 8 mesi dal ricevimento della pratica da parte del Comune in relazione ad opere abusive da condonare, eseguite su un immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, ha chiesto integrazioni documentali. In tal caso, infatti, il silenzio, ovvero l'inutile decorso all'art. 146 d.lgs. 42/04, ne disciplina gli effetti, devolutivi ovvero traslativi del potere in capo ad altre Autorità.	<i>Tar Campania, sez. VI, 16/08/2021, n. 5503</i>
<b>Sanatoria edilizia – Rigetto – Ordine di ripristino</b>	All'esito del rigetto della sanatoria, l'ordine di ripristino è atto dovuto. Le ragioni dell'ordine di demolizione risiedono nelle ragioni di rigetto dell'istanza di sanatoria e lo sostengono <i>per relationem</i> .	<i>Tar Puglia, sez. III, 16/08/2021, n. 1307</i>
<b>Atto amministrativo – Diritto di accesso</b>	Sussiste il diritto di accedere agli atti di una pratica edilizia relativa al permesso di costruire rilasciato ad un confinante, ove, a fondamento della domanda ostensiva, l'accendente abbia indicato la necessità di verificare se la costruzione dei nuovi immobili è idonea ad impedire il godimento del panorama contemplato – fino all'attualità senza ostacoli – dalla propria abitazione.	<i>Tar Sardegna, sez. I, 10/08/2021, n. 586</i>

<b>Veranda – Permesso di costruire</b>	<p>Per le verande, ai sensi dell'articolo 10, lettera a), del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), è necessario il permesso di costruire, perché:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di una veranda con chiusura di un balcone comporta un aumento di volumetria e la modifica della sagoma dell'edificio, trattandosi di una struttura fissata in maniera stabile al pavimento;</li> <li>- per entità e funzione una veranda non può essere considerata semplicemente come pertinenza;</li> <li>- qualunque sia la natura dei materiali utilizzati, la veranda costituisce comunque una variazione di volume permanente dell'edificio.</li> </ul> <p>La veranda integra, quindi un nuovo locale autonomamente utilizzabile, che viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, che viene quindi trasformato per sagoma, volume e superficie.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 05/08/2021, n. 5774</i>
<b>Permesso di costruire - Diniego</b>	Gli interventi ricostruttivi, rientranti nel novero della ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) D.p.r. n. 380/2001, devono presupporre "un minimo di preesistenza edificata", ossia un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura (Cons. Stato, sez. II, n. 8035 del 15 dicembre 2020). Deve, cioè, trattarsi di un manufatto che, a prescindere dalla circostanza che sia abitato o abitabile, possa essere comunque individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale, in relazione anche alla sua destinazione.	<i>Tar Campania, sez. II, 04/08/2021, n. 1881</i>
<b>Titolo abilitativo – diritti dei terzi</b>	Il rilascio del titolo abilitativo (anche in sanatoria) fa comunque salvi i diritti dei terzi e non interferisce, pertanto, nell'assetto dei rapporti fra privati, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione di verificare la sussistenza di limiti di matrice civilistica, per la realizzazione dell'intervento edilizio da approvare.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 03/08/2021, n. 5733</i>

<b>Abusi edilizi – Zona sottoposta a vincolo paesaggistico – Sanzione</b>	In presenza di interventi edilizi in zona paesaggisticamente vincolata, ai fini della loro qualificazione giuridica e dell'individuazione della sanzione applicabile, è indifferente la distinzione tra interventi eseguiti in difformità totale o parziale ovvero in variazione essenziale, in quanto l'art.32 comma 3 D.P.R. 380/2001 prevede espressamente che tutti gli interventi realizzati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico eseguiti in difformità del titolo abilitativo, inclusi quelli in parziale difformità, si considerano come variazioni essenziali e, quindi, quali difformità totale.	<i>Consiglio di Stato, sez.VI, 02/08/2021, n. 5703</i>
<b>Impugnazione permesso di costruire – decorrenza del termine</b>	Il termine per impugnare il permesso di costruire, laddove non si contesti la radicale inedificabilità dell'area, decorre dalla piena conoscenza del provvedimento, che s'intende avvenuta al completamento dei lavori, salvo che non sia fornita, da parte di chi eccepisce la tardività del ricorso, la prova di una conoscenza anticipata.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 02/08/2021, n. 5672</i>
<b>Demolizione – Ordinanza di remissione in pristino</b>	L'ordinanza di rimessione in pristino, per le opere edilizie realizzate in assenza del titolo autorizzatorio, non necessita di valutazione da parte dell'autorità procedente della sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale al ripristino della legalità violata, essendo sufficiente che nella motivazione si faccia espresso richiamo al comprovato carattere abusivo dell'intervento. Tale ordinanza non necessita di una comparazione dell'interesse pubblico al rispetto della disciplina urbanistico-edilizia con l'interesse privato sacrificato, e nemmeno della valutazione di un affidamento alla conservazione della situazione di fatto, che il decorso del tempo non può mai legittimare (Dpr n. 380/2001). L'esecuzione dell'ordine di demolizione non contrasta con il diritto al rispetto della vita privata e familiare e del domicilio posto che il predetto ordine afferma in concreto il diritto della collettività a rimuovere la lesione di un bene o interesse costituzionalmente tutelato.	<i>Tar Campania, sez.III, 02/08/2021, n. 5406</i>

<b>Contributo di costruzione – rideterminazione</b>	<p>La pubblica amministrazione, può sempre rideterminare, sia a favore che a sfavore del privato, l'importo di tale contributo, in principio erroneamente liquidato, richiedendone o rimborsandone a questi la differenza nell'ordinario termine di prescrizione decennale (art. 2946 c.c.) decorrente dal rilascio del titolo edilizio, senza incorrere in alcuna decadenza. Gli atti con i quali la P.A. determina e liquida il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 D.P.R. n. 380 del 2001, non hanno natura autoritativa, non essendo espressione di una potestà pubblicistica, ma costituiscono l'esercizio di una facoltà connessa alla pretesa creditoria riconosciuta dalla legge al Comune per il rilascio del permesso di costruire stante la sua onerosità, nell'ambito di un rapporto. Al termine di prescrizione decennale non possono applicarsi né la disciplina dell'autotutela dettata dall'art. 21-novies l. n. 241 del 1990 né, più in generale, le disposizioni previste dalla stessa legge per gli atti provvimentali manifestazioni di imperio.</p>	<i>Tar Puglia, sez. I, 27/07/2021, n. 1212</i>
<b>Titoli edilizi – Impugnazione – Criterio della <i>vicinitas</i></b>	<p>Secondo l'orientamento maggioritario (anche se non univoco), il criterio della <i>vicinitas</i>, ovvero il fatto che i ricorrenti vivano abitualmente in prossimità del sito prescelto per la realizzazione dell'intervento o abbiano uno stabile e significativo collegamento con esso, è di per sé idoneo a legittimare l'impugnazione di singoli titoli edilizi, assorbendo in sé anche il profilo dell'interesse all'impugnazione. In materia edilizia, pertanto, la <i>vicinitas</i>, è circostanza sufficiente a comprovare la sussistenza sia della legittimazione che dell'interesse a ricorrere, senza che sia necessario al ricorrente anche allegare e provare di subire uno specifico pregiudizio per effetto dell'attività edificatoria intrapresa sul suolo limitrofo.</p>	<i>Consiglio di Giustizia Amministrativa Regione Sicilia, sez. Giurisdizionale, 27/07/2021, n. 759</i>