



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

12 novembre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Impianto fotovoltaico – Centro storico – Titolo edilizio	L'impianto fotovoltaico in centro storico non può essere eseguito senza alcun titolo abilitativo in quanto ai sensi dell'art. 6 lett.e-quater) D.P.R. 380/2001 rientrano nell'ambito degli interventi di edilizia libera solo gli impianti fotovoltaici da realizzare al di fuori della Zona A (centri storici).	Tar Basilicata, sez. I, 5.11.2021, n.702
Sostituzione del suolo agricolo con pavimentazione – Titolo edilizio - Ordine di demolizione	La sostituzione del suolo agricolo con pavimentazione in zona sottoposta a vincolo paesaggistico comporta modifiche sostanziali alla configurazione del territorio in quanto altera la consistenza dei suoli e comporta una modifica dell'assetto edilizio. Pertanto, è necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire, in assenza del quale l'Amministrazione è legittimata ad ordinare la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.	Tar Campania, sez. VII, 5.11.2021, n. 7030
Retrocessione di un bene espropriato – Prescrizione	Non può essere accolta la domanda di retrocessione e/o restituzione parziale di un bene oggetto di espropriazione nel caso in cui sia decorso un arco di tempo superiore a dieci anni dalla data di adozione di una variante al Piano particolareggiato. In tal caso infatti, l'approvazione della variante costituisce una chiara, univoca e definitiva manifestazione o dichiarazione di volontà della P.A. di sopravvenuta inservibilità del bene rispetto alle specifiche finalità strumentali stabilite originariamente, con la conseguenza che il diritto alla retrocessione deve ritenersi estinto per intervenuta prescrizione decennale.	Tar Lazio, sez. II, 4.11.2021, n.11303
Nozione di costruzione – Distanze legali	Ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze legali tra edifici, la nozione di costruzione deve estendersi a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri di solidità, stabilità, ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di	Tar Friuli Venezia Giulia, sez. I, 4.11.2021, n.330

	posa e di elevazione dell'opera.	
Livellamento terreno mediante movimento terra – Titolo edilizio	<p>Il livellamento di un terreno mediante movimento di terra e la trasformazione di un sedime di strada interna ad un fondo comportano una trasformazione urbanistica che determina un'alterazione permanente dell'assetto del territorio, da qualificarsi come intervento di nuova costruzione subordinato al rilascio del permesso di costruire. Pertanto, in assenza di titolo edilizio, è legittimo l'ordine di demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.</p>	<i>Tar Brescia, sez. I, 3.11.2021, n.912</i>
Pertinenza urbanistica	<p>Ai fini edilizi il manufatto può essere considerato una pertinenza quando è:</p> <ul style="list-style-type: none"> - preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio; - sforrito di un autonomo valore di mercato e non comporta un carico urbanistico proprio in quanto esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale. 	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 26.10.2021, n. 7171</i>
Mutamento destinazione uso – Categorie funzionali autonome	<p>Il cambio di destinazione d'uso tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, variando i parametri edilizi dell'immobile, costituisce una modifica edilizia con incidenza sul carico urbanistico, con conseguente necessità di un previo permesso di costruire, senza che rilevi l'avvenuta esecuzione di opere.</p>	<i>Tar Milano, sez. IV, 27.10.2021, n. 2360</i>
Oneri di urbanizzazione	<p>Una volta che la determinazione degli oneri di urbanizzazione sia correttamente avvenuta sulla base delle tabelle vigenti all'epoca del rilascio del permesso di costruire, è illegittima la pretesa dell'Amministrazione di addossare al titolare del permesso edilizio rilasciato anni prima l'ulteriore carico finanziario derivante dal meccanismo di aggiornamento.</p>	<i>Tar Lecce, sez. III, 27.10.2021, n. 1547</i>
Contributo di costruzione	<p>La determinazione del contributo per il rilascio del permesso di costruire (Art.16 D.P.R. 380/2001) consiste in un mero computo matematico posto in essere</p>	<i>Tar Sicilia, sez. II, 12.10.2021, n. 2779</i>

	dall'Amministrazione in quanto vincolato dalle tabelle parametriche individuate con atto regionale, nonché dai parametri stabiliti dal consiglio comunale.	
Permesso di costruire – Bungalow villaggio turistico	L'installazione di casette in muratura collocate sul suolo e prive del carattere di amovibilità - nel caso di specie bungalow realizzati all'interno di un villaggio turistico - richiede il permesso di costruire e l'autorizzazione paesaggistica prescritta dall'art. 146 D.lgs. 42/2004.	<i>Tar Lazio, sez. II quater, 18.10.2021, n. 10621</i>
Sopraelevazione condominio – Aspetto architettonico	L'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso. Infatti, affinché rilevi la tutela dell'aspetto architettonico di un fabbricato, a norma dell'art.1127 comma 3 c.c., occorre soltanto che l'edificio sia dotato di una propria fisionomia e la sopraelevazione realizzata induca in chi guardi una chiara sensazione di disarmonia.	<i>Cassazione Civile, sez. II, 22.10.2021, n. 29584</i>
Modifica fabbricato – Aumento volumetria – Distanze legali	Un'opera di modifica di un fabbricato che si traduce in un aumento della volumetria e della superficie di ingombro rispetto all'edificio preesistente non può qualificarsi come risanamento conservativo o ricostruzione. Di conseguenza, tale modifica può essere eseguita solo con il rispetto della normativa vigente sulle distanze legali dalle costruzioni o dal fondo confinante .	<i>Cassazione Civile, sez. II, 21.9.2021, ordinanza n. 25495</i>
Apertura luci e vedute - Distinzione	La veduta si distingue dalla luce in quanto implica, oltre alla possibilità di veduta, la possibilità di affacciarsi e guardare frontalmente, obliquamente o lateralmente nel fondo del vicino; di conseguenza, un'apertura munita di inferriata che impedisce l'esercizio di tale visione mobile e globale sul fondo alieno va qualificata come luce.	<i>Cassazione Civile, sez. II, 23.9.2021, ordinanza n. 26864</i>
Distanze legali – Balconi	I balconi devono sempre essere considerati ai fini del calcolo della distanza tra edifici e tra questi ed il confine. Le sole parti di cui non può tenersi conto, in detto calcolo, sono	<i>Cassazione Civile, sez. II, 17.9.2021, ordinanza n. 25191</i>

	quelle aggettanti, aventi una funzione esclusivamente artistica ed ornamentale, come fregi, sculture e simili.	
Abusi edilizi – Obbligo di provvedere del Comune	Il Comune ha l' obbligo di provvedere sull'istanza di repressione di abusi edilizi e completare, con un provvedimento espresso , il procedimento avviato con la relativa istrada. Al riguardo, tale obbligo non può considerarsi assolto mediante l'adozione di atti interlocutori o finalizzati a stimolare il contraddittorio in quanto per propria natura non sono idonei a manifestare la volontà dell'ente precedente.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 1.10.2021, n. 6569</i>