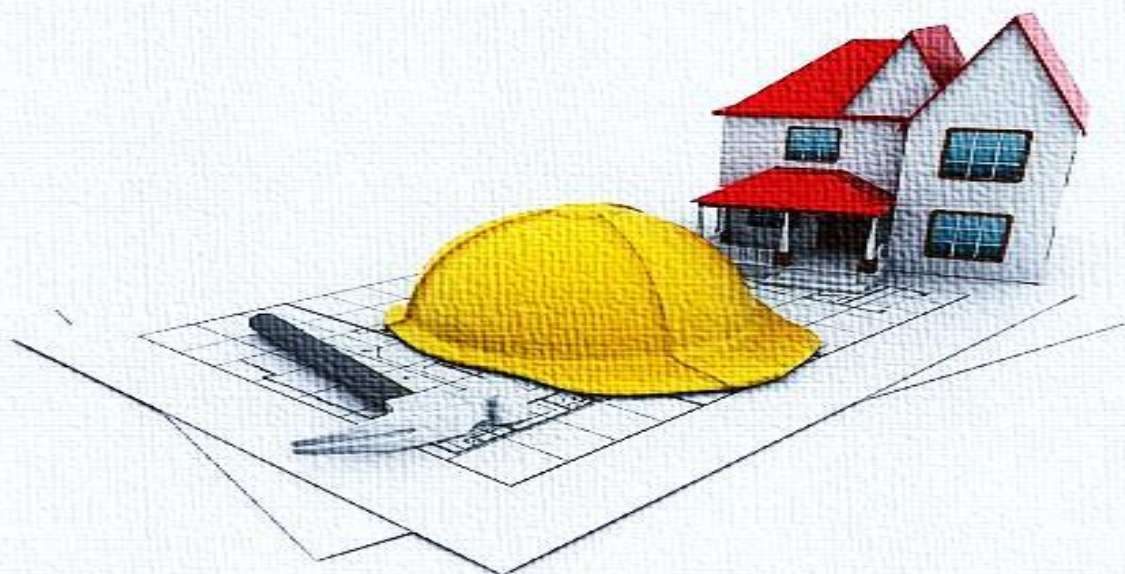


**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

17 dicembre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Titolo edilizio – Impugnazione – Legittimazione – Vicinitas</b>	Nei casi di impugnazione di un titolo edilizio è necessario che il giudice accerti la sussistenza sia della legittimazione ad agire che dell'interesse al ricorso. Al riguardo <b>non può affermarsi che il criterio della vicinitas, inteso quale stabile collegamento tra il ricorrente e l'area dove si trova il bene oggetto del titolo in contestazione, sia valido da solo e in automatico a dimostrare la sussistenza dell'interesse al ricorso, che deve essere inteso, invece, come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato.</b>	<i>Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 9.12.2021, n. 22</i>
<b>Autorizzazione paesaggistica – Disciplina nazionale – Poteri delle Regioni</b>	In linea generale, la conservazione dell'ambiente e del paesaggio è materia di competenza esclusiva dello Stato ai sensi dell'art. 117, comma 2, lettera s) della Costituzione. Di conseguenza, <b>il legislatore regionale non può introdurre deroghe agli istituti di protezione ambientale</b> dettati dalla disciplina nazionale ed in particolare non può disciplinare in modo difforme dalla legge statale i presupposti ed il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 16.11.2021, n. 7619</i>
<b>Decoro edificio residenziale</b>	E' illegittima, per violazione dell'art. 23 della Costituzione, una ordinanza con cui l'amministrazione comunale ha ingiunto a tutti i condomini proprietari di un edificio residenziale ubicato nel centro cittadino, di ricondurre il medesimo immobile in uno stato di decoro e/o di normali condizioni estetiche; infatti, <b>nessuna norma abilita un Comune a costituire un'obbligazione in capo ai proprietari, al fine di costringerli a ricondurre il bene immobile a situazioni esteticamente accettabili.</b>	<i>Tar Liguria, sez. II, 30.11.2021, n.1020</i>
<b>Pergotenda – Titolo abilitativo</b>	Per essere considerata una <b>pergotenda</b> e pertanto non necessitare di titolo abilitativo, occorre che l'opera principale non sia costituita dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che	<i>Tar Lazio, sez. II quater, 13.12.2021, n. 12832</i>

	la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda; non è invece configurabile una pergotenda se la struttura principale è solida e permanente e, soprattutto, tale da determinare una evidente variazione di sagoma e prospetto dell'edificio.	
<b>Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Motivazione</b>	<b>Il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo</b> , per la sua natura vincolata <b>non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse</b> (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Tale principio non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso e il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 7.12.2021, n. 7832</i>
<b>Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Inottemperanza – Verbale di accertamento – Notifica</b>	<b>Non è necessaria la notifica del verbale di accertamento di inottemperanza all'ordinanza di demolizione</b> , in quanto l'acquisizione del bene al patrimonio comunale ha natura automatica in conseguenza dell'inadempimento del privato; pertanto, <b>il verbale di accertamento</b> , non essendo lesivo degli interessi del privato ed essendo irrilevante la sua notificazione, <b>non è impugnabile</b> .	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 6.12.2021, n. 8145</i>
<b>Oneri concessori – Prescrizione</b>	Le <b>controversie in materia di determinazione e pagamento degli oneri concessori</b> , investendo l'esistenza o l'entità di un'obbligazione legale, concernono diritti soggettivi, con la conseguenza che la relativa domanda può essere proposta nel <b>termine di prescrizione ordinaria decennale decorrente dal rilascio della concessione</b> .	<i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 9.12.2021, n. 7921</i>
<b>Soppalco – Permesso di costruire – Intervento minore</b>	Il <b>regime edilizio dei soppalchi</b> deve essere considerato in relazione alle concrete caratteristiche del manufatto. In particolare:  - è necessario il <b>permesso di costruire</b> quando il <b>soppalco</b> sia di dimensioni non modeste e <b>comporti</b> una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, con	<i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 30.11.2021, n. 7693</i>

	<p><b>incremento delle superfici dell'immobile e ulteriore carico urbanistico;</b></p> <p>- rientra invece nell'ambito degli <b>interventi edilizi minori il soppalco</b> che, per le dimensioni e l'altezza modesta o le modalità di realizzazione sia tale da <b>non incrementare la superficie dell'immobile</b> e in particolare quello che non sia suscettibile di utilizzo come stanza di soggiorno a sé stante.</p>	
<b>Restauro o risanamento conservativo</b>	<p><b>Il restauro e risanamento conservativo è fondato sul rispetto e mantenimento degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, senza modifiche dell'identità, della struttura e della fisionomia dell'organismo edilizio, senza ampliamento dei volumi e delle superfici,</b> essendo diretto alla mera conservazione dell'organismo edilizio esistente, mediante consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi, ed alla restituzione della sua funzionalità. L'aumento di superficie o di volumetria comporta, al contrario, una trasformazione dell'edificio che richiede il rilascio del permesso di costruire ed eccede i limiti della categoria d'intervento.</p>	<i>Tar Toscana, sez. III, 29.11.2021, n. 1595</i>