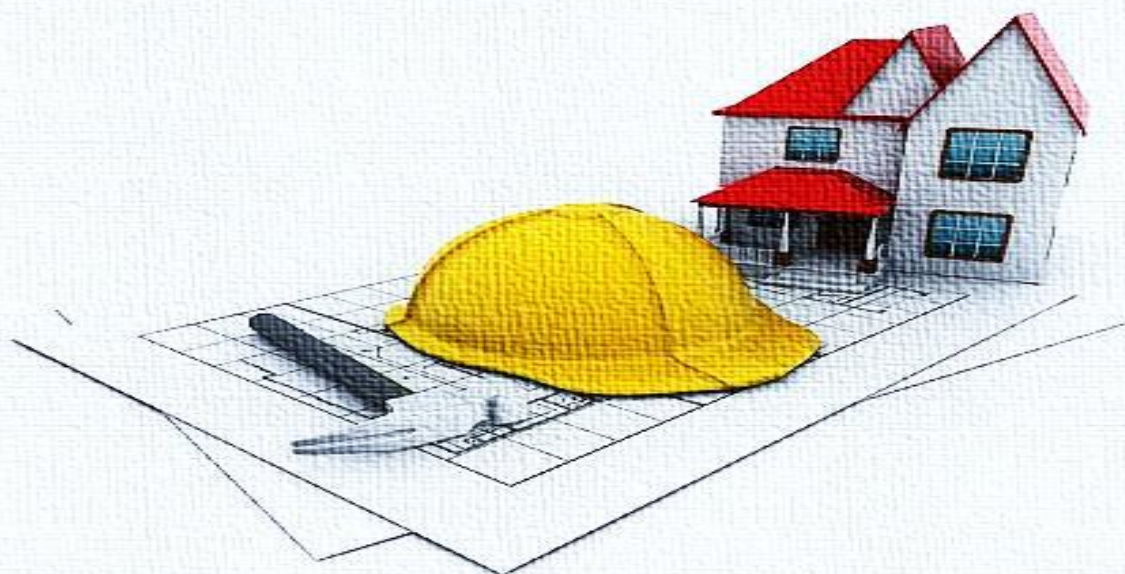


**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

4 febbraio 2022

| ARGOMENTO                                                                              | MASSIME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SENTENZA                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Permesso di costruire in deroga – Silenzio-assenso                                     | Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (art.14 D.P.R. 380/2001) è un istituto di carattere eccezionale rispetto all'ordinario titolo edilizio e rappresenta l'espressione di un potere discrezionale dell'amministrazione che si concretizza in una decisione di natura urbanistica; di conseguenza, <b>non opera il meccanismo del silenzio-assenso.</b>                                                                                                                                                                | <i>Consiglio di Stato, sez. IV, 28.1.2022, n. 616</i> |
| Mutamento d'uso da solaio a terrazzo – Permesso di costruire                           | Nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso avvenuta trasformando un solaio di copertura in terrazzo, è necessario il <b>permesso di costruire</b> . Infatti, la realizzazione di un terrazzo comporta un incremento del carico urbanistico in quanto modifica gli elementi formali e strutturali dell'organismo rendendolo diverso da quello preesistente; di conseguenza tale intervento rientra nella ristrutturazione edilizia e come tale è necessario, a norma dell'art. 10 D.P.R. 380/2001 comma 1, lett. c), il permesso di costruire. | <i>Tar Piemonte, sez. II, 18.1.2022, n. 51</i>        |
| Cila – Intervento edilizio su abuso                                                    | Il regime della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) non è applicabile alle opere da eseguirsi su manufatti il cui carattere abusivo sia stato accertato con sentenza definitiva e che non risultino essere stati oggetto di condono edilizio o di accertamento di conformità. Infatti, <b>gli interventi ulteriori su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità dal manufatto principale</b> , al quale sono strutturalmente collegati.                                                                        | <i>Cassazione Penale, sez. III, 13.1.2022, n. 805</i> |
| Interventi edilizi – Facciata edificio – Condominio - Consenso – Decoro architettonico | <b>Occorre il consenso del condominio quando uno dei condomini intende realizzare o sanare opere che modifichino la facciata dell'edificio.</b> Questo principio si applica anche quando l'interessato ritenga che le innovazioni sulle parti comuni non avrebbero alcuna rilevanza estetica, in quanto il " <b>decoro architettonico</b> " delle facciate costituisce <b>bene comune dell'edificio</b> e pertanto ogni lavoro eseguito su di esso necessita                                                                                    | <i>Consiglio di Stato, sez. VI, 20.1.2022, n. 362</i> |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                         | dell'assenso dell'assemblea dei condomini.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                        |
| <b>Verande su balcone – Permesso di costruire</b>                       | <b>Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento</b> , in quanto determinano una variazione plano-volumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, <b>sono soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire</b> . Si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto. | <i>Consiglio di Stato, sez. VI, 24.1.2022, n. 469</i>  |
| <b>Titolo edilizio - Ricorso giurisdizionale – Termini e condizioni</b> | Ai fini del ricorso davanti al giudice in ambito edilizio è sufficiente la percezione della lesività del titolo edilizio rilasciato a terzi e della compromissione della propria sfera giuridica. Di conseguenza, nel caso di specie, <b>i termini per impugnare il titolo edilizio decorrono dall'apposizione del cartello di cantiere</b> .                                                                                                               | <i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 3.1.2022, n. 19</i> |
| <b>Intervento edilizio – Data di realizzazione - Prova</b>              | <b>E' compito del soggetto che ha la disponibilità del bene fornire la prova della data di realizzazione dell'intervento</b> rispetto alla normativa edilizia che pone vincoli.                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>Tar Salerno, sez. II, 3.1.2022, n. 2</i>            |
| <b>Reati edilizi – Valutazione unitaria dell'opera</b>                  | <b>In tema di reati edilizi, la valutazione dell'opera ai fini della individuazione del regime abilitativo applicabile, deve riguardare il risultato dell'attività edificatoria nella sua unitarietà</b> , senza che sia consentito considerare separatamente i singoli componenti.                                                                                                                                                                         | <i>Cassazione Penale, sez. III, 13.1.2021, n. 777</i>  |
| <b>Reati edilizi – Pluralità di opere – Valutazione globale</b>         | Un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere deve essere valutato in modo globale in quanto la considerazione delle singole opere non consente di comprendere l'effettiva portata dell'operazione. Di conseguenza, <b>in presenza di un abuso di notevoli dimensioni costituito da opere diverse, ma reciprocamente funzionali, si configura un'unica attività di trasformazione urbanistica</b> .                                          | <i>Tar Liguria, Genova, sez. II, 13.1.2022, n.34</i>   |
| <b>Pertinenza urbanistico-edilizia – Presupposti</b>                    | <b>La pertinenza urbanistico-edilizia è configurabile quando:</b><br><br>- sussiste un nesso oggettivo che consente solo la sua destinazione ad                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10.1.2022, n. 154</i>  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>un uso servente e durevole dell'immobile principale;</p> <p>- la sua dimensione è ridotta e modesta rispetto al manufatto principale.</p> <p>Di conseguenza, ai fini del possesso dei necessari titoli abilitativi edilizi, <b>non è pertinenziale</b> l'opera la cui costruzione determina un <b>nuovo volume di consistenti dimensioni</b>, su un'area diversa e ulteriore rispetto al bene principale.</p> |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|