



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

16 giugno 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Acquisizione al patrimonio comunale del manufatto abusivo	L'Amministrazione comunale è tenuta a specificare, di volta in volta, nella motivazione del provvedimento acquisitivo di un manufatto abusivo al patrimonio comunale, l'estensione dell'area ulteriore rispetto a quella concretamente interessata dalla costruzione abusiva, di cui viene disposta l'acquisizione ai sensi dell'art. 31 DPR n. 380/2001 oltreché le ragioni che rendono necessario disporre l'ulteriore acquisto.	<i>Tar Lazio, Roma, sez. II stralcio, 12 giugno 2023, n. 9912</i>
Permesso di costruire – Proroga – Condizioni climatiche avverse	Nell'ipotesi di sopravvenienza pianificatoria incompatibile, se i lavori (relativi ad un permesso di costruire) siano in corso al momento di entrata in vigore della nuova regolamentazione, la fattispecie decadenziale non matura ed il termine finale può essere prorogato nel caso in cui il tempestivo inizio dell'intervento e l'impossibilità di portarlo a compimento siano determinate da cause di forza maggiore o, comunque, indipendenti dalla volontà dell'interessato (come ad esempio, nel caso di specie, le avverse condizioni climatiche).	<i>Tar Liguria, sez. I, 18 maggio 2023, n. 522</i>
Dati catastali	I dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo, al di là di un mero valore indiziario, ad evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la relativa conformità alla disciplina urbanistico-edilizia.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 6 marzo 2023, n. 525</i>
Ristrutturazione edilizia – Nuova costruzione – Nozioni	Sussiste una ristrutturazione edilizia nel caso in cui viene modificato un immobile già esistente, ma nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso; nel caso in cui, invece, il manufatto sia stato totalmente trasformato, non solo con un apprezzabile aumento volumetrico, ma anche mediante un disegno sagomale con connotati	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 13 giugno 2023, n. 5769</i>

	<p>alquanto diversi da quelli della struttura originaria, l'intervento deve essere considerato quale intervento di nuova costruzione.</p>	
<p>Ordine di demolizione</p>	<p>L'ordine di demolizione è atto vincolato e non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione; né vi è un affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva che il mero decorso del tempo non sana, e l'interessato non può dolersi del fatto che l'Amministrazione non abbia emanato in data antecedente i dovuti atti repressivi.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 22 maggio 2023, n. 5038</i></p>
<p>Sanzione demolitoria – Riesame in sede esecutiva - Revoca</p>	<p>La sanzione della demolizione, prevista dall'art. 31 DPR 380/2001 , sfugge alla regola del giudicato penale ed è sempre riesaminabile in sede esecutiva, al fine di un'eventuale revoca, consentita solo in presenza di atti della pubblica amministrazione, o dell'autorità giudiziaria amministrativa, che siano assolutamente incompatibili con la demolizione del manufatto, ovvero quando vi sia la ragionevole prevedibilità che tali provvedimenti saranno emanati in un breve arco temporale, sulla base di risultanze concrete, non essendo sufficiente la mera eventualità di una loro adozione.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 27 aprile 2023, n. 17422</i></p>
<p>Doppia conformità – Esclusione in caso di assenza di preventiva autorizzazione sismica</p>	<p>Il rispetto del requisito della conformità delle opere sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione, cioè la cosiddetta "doppia conformità", richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 45 DPR 380/2001 è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica.</p>	<p><i>Cassazione penale, sez. III, 3 maggio 2023, n. 18267</i></p>

Distanze legali tra edifici	In tema di distanze legali fra edifici non sono computabili le sporgenze esterne del fabbricato che abbiano funzione meramente artistica o ornamentale, mentre costituiscono corpo di fabbrica le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, come i balconi sostenuti da solette aggettanti, anche se scoperti, nel caso in cui siano di apprezzabile profondità e ampiezza, poiché, pur non corrispondendo a volumi abitativi coperti, rientrano nel concetto civilistico di costruzione, in quanto destinati ad estendere ed ampliare la consistenza dei fabbricati.	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 17 aprile 2023, n. 3866</i>
------------------------------------	--	--