



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

19 luglio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Pergotenda – Edilizia libera - Caratteristiche</b>	<p><b>La pergotenda tamponata con pannelli di vetro scorrevole richiudibili a pacchetto rientra nell'attività edilizia libera, in quanto non presenta le caratteristiche per costituire un organismo edilizio rilevante comportante trasformazione del territorio.</b> Infatti, la copertura e la chiusura perimetrale che essa realizza non presentano elementi di fissità, stabilità e permanenza, per il carattere retrattile della tenda e dei pannelli; di conseguenza, in ragione della inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato, non può parlarsi di organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 8 maggio 2024, n. 4148</i></p>
<b>Pertinenza – Nozione</b>	<p><b>In materia edilizia la natura pertinenziale è riferibile soltanto ad opere di modesta entità e del tutto accessorie rispetto a quella principale,</b> quali i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici e simili, ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto a quella considerata principale e non siano coesenziali alla stessa.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 27 giugno 2024, n. 1992</i></p>
<b>Requisito della doppia conformità urbanistico-edilizia</b>	<p><b>Spetta allo Stato</b> – sia in sede di definizione dei principi fondamentali della materia governo del territorio, sia in sede di adozione delle norme fondamentali di riforma economico-sociale – <b>il compito di stabilire, a tutela dell'effettività della disciplina urbanistica ed edilizia su tutto il territorio nazionale, i casi in cui il requisito della cosiddetta “doppia conformità” debba trovare necessaria applicazione ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, nonché i casi in cui possano ammettersi limitazioni alla sua concreta operatività.</b> Ne consegue che a tale disciplina statale dovranno conformarsi tanto le regioni a statuto ordinario, quanto le regioni a statuto speciale nell'esercizio delle rispettive competenze legislative.</p>	<p><i>Corte costituzionale, 15 luglio 2024, n. 125</i></p>

<p><b>Terzo condono edilizio</b></p>	<p><b>Il condono edilizio di cui al D.L. n. 269 del 2003, convertito nella L. n. 326 del 2003, non è consentito per “abusi maggiori” (cioè abusi riconducibili a quelli di cui alle tipologie 1, 2 e 3 della tabella allegata al D.L. n. 269 del 2003) commessi in zona sottoposta a vincolo posto in epoca anteriore alla realizzazione delle opere, ciò indipendentemente dal tipo di vincolo, se di inedificabilità assoluta o relativa.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV, 10 luglio 2024, n. 13967</i></p>
<p><b>Terzo condono edilizio – Immobili vincolati</b></p>	<p><b>L’art. 32, comma 26, del decreto-legge n. 269/03 costituisce la norma generale che perimetra, in riferimento agli immobili vincolati, l’ambito della sanatoria consentendo la stessa per i soli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo (illeciti di cui ai numeri 4, 5 e 6 dell’allegato 1) ed escludendola per gli aumenti di volumetria e le ristrutturazioni edilizie (illeciti di cui ai numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato)”; mentre l’art. 32, comma 27, introduce ulteriori limiti per la condonabilità degli abusi commessi sugli immobili vincolati ma sempre sul presupposto che gli abusi siano riconducibili alla manutenzione straordinaria e al restauro e risanamento conservativo, unici casi in cui, in via generale, il comma 26 dell’art. 32 decreto legge n. 326/2003 ammette la sanatoria.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 2 luglio 2024, n. 13396</i></p>
<p><b>Distanze fra costruzioni</b></p>	<p><b>L’obbligo di rispettare una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, previsto dall’art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, vale anche quando la finestra di una parete non fronteggi l’altra parete (per essere quest’ultima di altezza minore dell’altra), tranne che le due pareti aderiscano in basso l’una all’altra su tutto il fronte e per tutta l’altezza corrispondente, senza interstizi o intercapedini residui. Ciò in quanto la finalità della norma è quella di salvaguardare l’interesse pubblico sanitario alla salubrità dell’affacciarsi di esseri viventi agli spazi intercorrenti fra gli edifici che si</b></p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 18 luglio 2024, n. 869</i></p>

	<p>fronteggiano, quando almeno uno dei due abbia una parete finestrata a prescindere dal fatto che quest'ultima sia costruita prima o dopo l'altra parete. Strumento ne è il rispetto di una distanza minima, tale da garantire la circolazione d'aria e la irradiazione di luce idonee a mantenere la salubrità di affaccio. La nozione di "antistanza" o "frontalità" va riferita e circoscritta a (porzioni di) pareti che si fronteggiano e pertanto presentano, ove non distanziate adeguatamente, un problema di circolazione d'aria e/o d'irradiazione di luce insufficienti, con un pericolo concreto che si crei un'intercapedine nociva. Nel caso in cui le pareti si fronteggino solo per un tratto in quanto di diversa estensione orizzontale, verticale o non perfettamente parallele, il rispetto della distanza prevista dall'art. 9 D.M. n. 1444/1968 deve essere assicurato entro le porzioni di pareti antistanti, nell'accezione predetta.</p>	
<p><b>Reati edilizi – Prova responsabilità del proprietario</b></p>	<p>In tema di reati edilizi, <b>la prova della responsabilità del proprietario non committente delle opere abusive non può essere desunta esclusivamente dalla piena disponibilità giuridica e di fatto del suolo e dall'interesse specifico ad edificare la nuova costruzione, ma necessita di ulteriori elementi, sintomatici della sua compartecipazione, anche morale, alla realizzazione del manufatto</b>, quali la presentazione della domanda di condono edilizio, i rapporti di parentela o affinità tra esecutore materiale dell'opera e proprietario, la presenza di quest'ultimo "in loco" e lo svolgimento di attività di vigilanza nell'esecuzione dei lavori o il regime patrimoniale dei coniugi.</p>	<p><i>Cassazione penale, sez. III, 19 giugno 2024, n. 24275</i></p>