



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

20 ottobre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Chiusura di un pergolato in legno aperto su quattro lati – Permesso di costruire</p>	<p>Deve ritenersi che, ai fini della legittimità della realizzazione di opere consistenti nella chiusura di un pergolato in legno, originariamente aperto su quattro lati, mediante installazione di una struttura metallica con telo sovrastante e con lastre di plexiglas imbullonate al pergolato di legno regolarmente assentito, sia necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire; in tal caso, infatti, la realizzazione delle suddette opere porta alla chiusura del pergolato stesso, in origine aperto su tutti e quattro i lati ed inoltre, la struttura metallica modifica stabilmente la sagoma dell'edificio, per cui non può essere qualificata come un semplice elemento di arredo, quale è invece una vera tenda retraibile. Trattandosi di un nuovo organismo edilizio, lo stesso è soggetto al necessario titolo abilitativo e la mancanza di quest'ultimo impone al Comune l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui al Dpr n. 380/2001.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. I, 18 ottobre 2023, n. 2376</i></p>
<p>Recinzione di un terreno di rilevanti dimensioni e di manufatto composto da rete metallica collocata su cordolo – Permesso di costruire</p>	<p>Deve ritenersi che la realizzazione della recinzione di un fondo (destinato a campo da calcio), riguardante, quindi, un'area particolarmente estesa (nella fattispecie, si trattava di una recinzione complessivamente lunga 30 metri per 50 metri) e composta da reti metalliche collocate su un cordolo - che, seppur non particolarmente alto, esteso, comunque, per l'intero perimetro della recinzione stessa - non può, in ragione delle dimensioni, ricondursi all'ambito della c.d. edilizia libera, ma necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 17 ottobre 2023, n. 9022</i></p>
<p>Piano particolareggiato o di lottizzazione in zone completamente urbanizzate</p>	<p>Il principio secondo cui può prescindersi, nelle zone di espansione, dalla previa presentazione di un piano particolareggiato o di lottizzazione qualora la zona sia completamente urbanizzata, recede nel caso in cui sussista una specifica previsione</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 16 ottobre 2023, n. 8986</i></p>

	della strumentazione urbanistica, che imponga l'assolvimento di tale onere prima di avviare l'attività edilizia.	
Interventi edilizi su lotto urbanisticamente unitario – Volumetria residua - Calcolo	Qualora un lotto urbanisticamente unitario abbia formato oggetto di interventi edilizi, la volumetria residua va calcolata previo decurtamento di quella in precedenza realizzata con irrilevanza di eventuali successivi frazionamenti catastali o alienazioni parziali.	<i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 13 ottobre 2023, n. 1128</i>
Conferenza di servizi – Parere Soprintendenza – Silenzio-assenso orizzontale – Parere tardivo	L'istituto del silenzio assenso orizzontale è applicabile anche al parere della Soprintendenza e tale parere, reso tardivamente, nell'ambito di una conferenza di servizi è tamquam non esset (come se non esistesse).	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 2 ottobre 2023, n. 8610</i>
Distanza tra fabbricati	Nella verifica dell'osservanza delle distanze , di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, devono essere considerati i balconi, nonché tutte le sporgenze destinate, per i loro caratteri strutturali e funzionali, ad ampliare la superficie abitativa dei vani che vi accedono.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10 ottobre 2023, n. 8834</i>
Abusi edilizi – Ordine di demolizione	L'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato ha enunciato i seguenti principi di diritto: a) la mancata ottemperanza all'ordine di demolizione entro il termine da esso fissato comporta la perduranza di una situazione contraria alla legge e costituisce un illecito amministrativo omissivo , distinto dal precedente primo illecito – avente anche rilevanza penale – commesso con la realizzazione delle opere abusive; b) la mancata ottemperanza – anche da parte del nudo proprietario - alla ordinanza di demolizione entro il termine previsto dall'art. 31, comma 3, Dpr 380/2001, impone l'emanazione dell'atto di acquisizione del bene al patrimonio comunale, tranne il caso in cui sia stata formulata l'istanza prevista dall'art. 36 del medesimo Dpr o sia stata dedotta e comprovata la non imputabilità dell'inottemperanza; c) l'atto di acquisizione del bene al patrimonio comunale, emesso ai	<i>Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 11 ottobre 2023, n. 16</i>

	<p>sensi dell'art. 31, comma 3, del Dpr 380/2001, ha natura dichiarativa e comporta l'acquisto per legge del bene identificato nell'ordinanza di demolizione alla scadenza del termine di 90 giorni fissato con l'ordinanza di demolizione. Qualora per la prima volta sia con esso identificata l'area ulteriore acquisita, in aggiunta al manufatto abusivo, l'ordinanza ha natura parzialmente costitutiva in relazione solo a quest'ultima (comportando una fattispecie a formazione progressiva);</p> <p>d) l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione comporta la novazione oggettiva dell'obbligo del responsabile o del suo avente causa di ripristinare la legalità violata, poiché, a seguito dell'acquisto del bene da parte dell'Amministrazione, egli non può più demolire il manufatto abusivo e deve rimborsare all'Amministrazione le spese da essa sostenute per effettuare la demolizione d'ufficio, salva la possibilità che essa consenta anche in seguito che la demolizione venga posta in essere dal privato.</p>	
<p>Vetrata panoramica – Titolo edilizio</p>	<p>Nel caso di installazione di una vetrata ripiegabile posizionata sopra la ringhiera e fino al soffitto di una loggia esterna rispetto all'abitazione dei proprietari, è da ritenere che, il materiale utilizzato (vetri), le non irrilevanti dimensioni del manufatto, la sua collocazione con altezza che arriva al soffitto e il posizionamento sulla facciata di una loggia già chiusa su tre lati costituiscono tutti elementi che inducono a ritenere l'opera astrattamente idonea a delimitare uno spazio suscettibile di una destinazione diversa da quella attuale di superficie accessoria e, precisamente, di una superficie utile lorda con conseguente aumento di volumetria. Di conseguenza, vista l'idoneità dell'opera a comportare un aumento di volumetria, deve essere assentita con permesso di costruire o Scia sostitutiva ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) Dpr 380/2001.</p> <p>La disposizione dell'art. 6, comma b-bis), Dpr 380/2001, che ricomprende</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II bis, 12 ottobre 2023, n. 15129</i></p>

	<p>nell'attività edilizia libera l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili (c.d.VEPA), si applica alle sole vetrate installate su <i>"balconi aggettanti dal corpo dell'edificio"</i> e su <i>"logge rientranti all'interno dell'edificio"</i>.</p>	
--	---	--