



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

22 dicembre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Ristrutturazione edilizia leggera e pesante – Nozione	In ambito edilizio va distinta la cd. ristrutturazione “leggera” da quella cd. “pesante” (art. 3, comma 1, lett. d) e art. 10, comma 1, lett. c) Dpr n. 380/2001). Mentre la prima, nel delineare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, autorizza solo modifiche demo-ricostruttive che mantengano, tra l’altro, la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, la seconda, invece, ammette anche interventi comportanti un incremento della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, indipendentemente dall’entità dei medesimi.	<i>Tar Toscana, sez. II, 20 dicembre 2023, n. 1204</i>
Rialzamento di un muro di recinzione preesistente – Permesso di costruire	E’ legittimo il provvedimento con il quale è stata ordinata la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, motivato con riferimento al difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire, nel caso di realizzazione di un manufatto consistente nel rialzamento di un muro di recinzione preesistente e, in particolare, nella trasformazione di un muretto di altezza inferiore al metro, su cui poggiava una recinzione metallica, in una recinzione di altezza complessiva di mt 2,00 con sviluppo totale per circa 45,00 mt, nonché nell’installazione di un cancello in ferro di circa 5,00 mt luce netta delimitato da due pilastri in muratura avente dimensioni 60x60 cm ed altezza mt 2,70. Non vi è dubbio che una simile modifica dell’opera originaria, a seguito di un intervento demolitivo ricostruttivo, abbia un impatto notevole sul territorio e richieda pertanto il permesso di costruire.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 18 dicembre 2023, n. 10941</i>
Oneri di urbanizzazione - Intervento edificatorio non realizzato per intervenuta decadenza del titolo edilizio a seguito del mancato inizio dei lavori nel termine di legge - Prescrizione	In materia di oneri di urbanizzazione e/o concessori, deve ritenersi che, nel caso in cui il titolare di un permesso di costruire non abbia più realizzato, nel termine di legge, il manufatto assentito e, per tale ragione, abbia inoltrato all’Ente territoriale formale richiesta di restituzione e/o ripetizione e/o	<i>Tar Emilia-Romagna, Parma, sez. I, 15 dicembre 2023, n. 359</i>

	<p>rimborso dell'importo versato a titolo di oneri di urbanizzazione, il giorno da cui decorre il computo della prescrizione ordinaria decennale, ai sensi dell'art. 2946 c.c., relativa al diritto di credito vantato dal medesimo titolare, per la restituzione della somma di danaro corrisposta al Comune a titolo di oneri di urbanizzazione, deve essere individuato nella data di scadenza del termine di decadenza del titolo edilizio, per mancato inizio dei lavori, entro un anno dal rilascio.</p>	
<p>Titolo edilizio – Impugnazione da parte del vicino</p>	<p>Il vicino che intende avversare un intervento edilizio, ha il preciso onere di attivarsi tempestivamente secondo i canoni di buona fede in senso oggettivo, senza differire, in assenza di una valida ragione, l'impugnativa del relativo titolo alla fine dei lavori, quando ciò non sia oggettivamente necessario ai fini impugnatori.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 14 dicembre 2023, n. 10845</i></p>
<p>Abusi edilizi – Ordine di demolizione - Destinatari</p>	<p>Deve ritenersi che, vista la natura permanente dell'illecito edilizio e paesaggistico, esso cessi soltanto con la materiale esecuzione della relativa sanzione, che non riveste dunque una finalità afflittiva, bensì reale o ripristinatoria, in quanto finalizzata alla reintegrazione dei valori giuridici offesi dalla realizzazione dell'opera abusiva. Dal carattere ripristinatorio e non punitivo delle sanzioni in materia edilizia e paesaggistica, discende che esse sono sottratte al principio della responsabilità personale dell'autore della violazione e della non trasmissibilità agli eredi di cui agli artt. 3 e 7 della legge 24 novembre 1981, n. 689. Dunque, gli ordini di demolizione di costruzioni abusive prescindono dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile, applicandosi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con il bene tale da poter assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato.</p>	<p><i>Tar Liguria, sez. II, 14 dicembre 2023, n. 986</i></p>
<p>Abusi edilizi – Ordine di demolizione- Omessa considerazione delle osservazioni</p>	<p>In materia di abusi edilizi, deve ritenersi che quando l'Amministrazione, anche ai fini</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 13 dicembre 2023, n. 2945</i></p>

<p>del privato</p>	<p>dell'adozione di un'ordinanza di demolizione, stabilisca di dover coinvolgere i privati nell'iter procedimentale, sollecitandone le controdeduzioni, ha poi l'obbligo di rispettare il contraddittorio instaurato e di motivare il provvedimento finale, tenendo conto delle osservazioni avanzate.</p>	
<p>Ordinanza di sospensione dei lavori – Ricorso proposto dal professionista che ha presentato e/o asseverato la pratica edilizia - Inammissibilità</p>	<p>È inammissibile un ricorso giurisdizionale avverso una ordinanza di sospensione dei lavori relativi ad un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, da eseguirsi su un immobile in base a SCIA, nel caso in cui sia stato proposto dal professionista che ha presentato e/o asseverato la pratica edilizia. Il professionista che presenta e/o assevera pratiche edilizie è privo della legittimazione ad agire, nel caso di impugnazione di provvedimenti con cui l'Amministrazione nega il rilascio del titolo o, come nel caso in esame, paralizza gli effetti di una SCIA sospendendo i lavori. E ciò sul rilievo che la legittimazione ad impugnare provvedimenti amministrativi, presuppone che l'esercizio del potere amministrativo abbia inciso in maniera immediata e diretta sulla posizione del ricorrente, mentre nei rapporti amministrativi che si instaurano attraverso la proposizione di istanze o segnalazioni edilizie, il direttore dei lavori ha di regola un ruolo meramente riflesso, incidendo il potere autorizzatorio o inibitorio in via diretta sull'interesse ad edificare del committente e non sull'esercizio della professione del tecnico, che non costituisce l'oggetto dei rilievi operati dall'Amministrazione precedente in funzione del corretto uso del territorio.</p>	<p><i>Tar Toscana, sez. III, 12 dicembre 2023, n. 1154</i></p>
<p>Permesso di costruire – Annullamento in autotutela</p>	<p>E' legittimo il provvedimento con il quale il Comune, dopo undici anni dal rilascio, ha annullato in autotutela un permesso di costruire per la installazione di tre tende ombreggianti sulla facciata di un fabbricato destinato ad uso di esercizio di somministrazione, che sia motivato con riferimento al fatto che il richiedente l'atto di assenso</p>	<p><i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 11 dicembre 2023, n. 1368</i></p>

	<p>edificatorio ha falsamente attestato la sussistenza dei presupposti per il rilascio del provvedimento ampliativo (nella specie, alla stregua del principio, è stato ritenuto legittimo l'annullamento in autotutela, in quanto, all'istanza volta al rilascio del permesso di costruire, erano stati allegati elaborati grafici che, nel riportare lo stato dei luoghi relativo alla facciata interessata, avevano indicato – tratteggiandola – l'intera facciata come "area interessata dal pubblico esercizio"; il tutto come se i due ingressi del locale rappresentati - nella realtà appartenenti ad altra e diversa proprietà- fossero anch'essi interessati dall'esercizio dell'attività di ristorazione).</p>	
--	---	--