



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

22 luglio 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Conformità e agibilità immobili – Idoneità statica</b></p>	<p><b>È legittima la deliberazione con la quale la Giunta regionale, in forza di quanto previsto da una apposita legge regionale, nell'approvare l'atto di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ha previsto che è imposto al tecnico incaricato, al fine di ottenere la certificazione di conformità e agibilità degli immobili, la attestazione/certificazione di idoneità statica per qualsiasi tipologia di immobile a prescindere dalla data di edificazione e dal tipo di intervento edificatorio intrapreso.</b></p>	<p><i>Tar Emilia Romagna, Bologna, sez. II, 13.7.2022, n. 549</i></p>
<p><b>Piscina – Pertinenza urbanistica</b></p>	<p><b>Una piscina, soprattutto se di rilevanti dimensioni, non può essere considerata pertinenza urbanistica, in quanto essa ha chiaramente una funzione autonoma rispetto all'edificio principale.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 21.6.2022, n. 8325</i></p>
<p><b>Ordine di demolizione – Pensilina – Forno a legna</b></p>	<p><b>È illegittimo l'ordine di demolizione di alcuni manufatti edilizi, consistenti in una pensilina e in un forno a legna, che sia motivato con riferimento al fatto che gli stessi sono stati realizzati senza il preventivo rilascio del permesso di costruire. Infatti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda la pensilina: (nel caso di specie) integra una copertura con evidente funzione di riparo delle aperture finestrate poste al piano terra del fabbricato, destinazione che palesa il carattere accessorio del manufatto;</li> <li>- Per quanto riguarda i forni, invece, (nel caso di specie) questi sono stati realizzati in aderenza a quello esistente e non comportano la creazione di un nuovo organismo edilizio stante la loro inidoneità a determinare aumenti volumetrici e di superfici, nonché, ad incidere sul carico urbanistico.</li> </ul>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 14.7.2022, n. 6003</i></p>

<p><b>Ordine di demolizione – Motivazione</b></p>	<p><b>L'ordine di demolizione costituisce un'attività dovuta e vincolata nel contenuto,</b> che non richiede motivazione in ordine all'interesse pubblico alla rimozione dell'abuso, anche se esso è risalente nel tempo, e non richiede comunicazione di avvio del procedimento.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 15.7.2022, n. 10111</i></p>
<p><b>Terzo condono – Applicabilità</b></p>	<p><b>In base alla legge n.326/2003 (c.d. terzo condono)</b> il condono edilizio di opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria), previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato; ciò anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. <b>Non possono, dunque, essere sanate quelle opere che hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, sia esso di natura relativa o assoluta, o comunque di inedificabilità, anche relativa.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 18.7.2022, n. 6149</i></p>
<p><b>Interventi edilizi – Trasformazione del territorio – Compatibilità urbanistica</b></p>	<p><b>Se gli interventi edilizi costituiscono un complesso di interventi che, nella loro unitarietà, realizzano una ampia trasformazione del territorio, non possono essere visti autonomamente ai fini della valutazione della loro compatibilità urbanistica.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 12.7.2022, n. 5879</i></p>
<p><b>Decadenza titolo edilizio – Nozione inizio lavori</b></p>	<p><b>L'inizio dei lavori idoneo ad impedire la decadenza del titolo edilizio non può ritenersi sussistente con il semplice sbancamento del terreno, senza che sia manifestamente messa a punto l'organizzazione del cantiere o in mancanza di altri indizi che dimostrino il reale proposito di proseguire i lavori sino alla loro ultimazione.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 18.7.2022, n. 2045</i></p>

<p><b>Distanze – Costruzioni ubicate in zone omogenee differenti</b></p>	<p>In materia di distanze, nel caso in cui le costruzioni siano ubicate in zone omogenee differenti, va applicata la disciplina inerente alla zona omogenea in cui si colloca l'edificio sul quale vanno compiuti i lavori edili autorizzati con il permesso di costruire.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 18.7.2022, n. 6086</i></p>
<p><b>Doppia conformità – Disciplina regionale precedente (Regione Lazio) – Abrogazione</b></p>	<p>In base alla normativa statale di principio sopravvenuta, che prevede il principio della doppia conformità, è da intendersi abrogata la legge regionale Lazio n. 28/1980 nella disposizione in cui, in tema di illecito edilizio, richiede unicamente la conformità dell'opera al momento del rilascio del titolo in sanatoria.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. I, 13 luglio 2022, parere n. 1219</i></p>
<p><b>Autorizzazione paesaggistica postuma – Inammissibilità – Accertamento di conformità</b></p>	<p>Essendo la possibilità di una autorizzazione paesaggistica postuma espressamente esclusa dalla legge - ad eccezione dei casi, tassativamente individuati dall'art. 167, commi 4 e 5, relativi agli "abusi minori"- tale preclusione, considerato che l'autorizzazione paesaggistica è presupposto per il rilascio del permesso di costruire, impedisce anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 (c.d. accertamento di conformità); inoltre, l'eventuale emissione della predetta autorizzazione paesaggistica in contrasto a tale esplicito divieto, oltre a non produrre alcun effetto estintivo dei reati, non impedisce neppure l'emissione dell'ordine di rimessione in pristino.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 16.6.2022, n. 23427</i></p>