



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

23 giugno 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Distanze legali tra edifici	In materia di distanze tra edifici collocati nella stessa area di proprietà, le norme sulle distanze tra le costruzioni , integrative di quelle contenute nel codice civile, devono essere applicate indipendentemente dalla destinazione dello spazio intermedio che ne risulti e prescindendo dall'appartenenza di tale spazio a terzi.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 9 giugno 2023, n. 5663</i>
Ordine di demolizione – Assenza permesso di costruire - Manufatto ante 1967 - Illegittimità	E' illegittimo , per difetto di istruttoria e di motivazione, il provvedimento con il quale un Comune ha ordinato la demolizione di un manufatto edilizio, motivato con riferimento al fatto che è stato realizzato senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, nel caso in cui sussistano idonei elementi probatori in ordine alla realizzazione del medesimo manufatto in data antecedente al 1° settembre 1967 e , in particolare, un atto notarile del 1953 e una ordinanza ex art. 185 c.p.c. del Tribunale recante testualmente: <i>"l'immobile in questione è stato costruito prima del 01.09.1967, con la conseguenza che le disposizioni normative contenute della l. 47/85 e nel T.U. 380/2001 (che sanzionano con la nullità gli atti inter vivos di trasferimento di diritti su beni immobili non in regola con la normativa urbanistica, privi cioè della concessione edilizia o del permesso a costruire) si applicano solo agli immobili edificati a partire dal 01.09.1967"</i> .	<i>Tar Campania, Salerno, 19 giugno 2023, n. 1443</i>
Ordine di demolizione - Destinatario	In materia di abusi edilizi, destinatario dell'ordine di demolizione è quel soggetto che abbia la disponibilità dell'opera, anche solo giuridica, indipendentemente dal fatto che l'abbia concretamente realizzata, e pertanto, quale detentore, è in grado di provvedere alla demolizione restaurando così l'ordine violato.	<i>Tar Lazio, sez. II stralcio, 13 giugno 2023, n. 10063</i>
Sostituzione sanzione demolitoria con sanzione pecuniaria	La possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria deve essere valutata dall'Amministrazione competente	<i>Consiglio di Stato, sez., VI, 13 giugno 2023, n. 5765</i>

	<p>nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione. Nella fase esecutiva le parti possono dedurre in ordine alla situazione di pericolo di stabilità del fabbricato, presupposto per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria, con la conseguenza che tale valutazione non rileva ai fini della legittimità dell'originario ordine di demolizione.</p>	
<p>Terzo condono – Applicabilità – Zona con vincolo paesaggistico</p>	<p>Deve escludersi l'applicazione del c.d. "Terzo condono" (previsto dal d.l. n. 269/2003, convertito dalla legge n. 326/2003) agli abusi dotati di consistenza volumetrica e realizzati su zona sottoposta a preesistente vincolo paesaggistico (anche relativo), restando condonabili in zona sottoposta a vincolo, sempre secondo la citata forma di condono, i soli abusi "minori" (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria).</p>	<p><i>Tar Sardegna, sez. II, 19 giugno 2023, n. 445</i></p>
<p>Condono edilizio – Opere ultimate - Nozione</p>	<p>In tema di condono edilizio, per opere ultimate devono intendersi gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 12 giugno 2023, n. 5754</i></p>
<p>Casetta sull'albero – Permesso di costruire – Caratteristiche</p>	<p>Una casetta sull'albero che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - costituisce un vero e proprio manufatto; - consiste in un volume chiuso; - non costituisce vano accessorio né tecnico, ma abitabile; - non ha carattere "temporaneo", ma stabile e duraturo, <p>è soggetta al previo rilascio del permesso di costruire con la conseguenza che, nel caso di sua realizzazione senza tale titolo, è assoggettata alla sanzione demolitoria ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/2001.</p>	<p><i>Tar Liguria, Genova, sez. II, 15 maggio 2023, n. 507</i></p>

Impugnazione permesso di costruire e SCIA – interesse ad impugnare	Il Giudice è tenuto a non entrare nel merito dell'impugnazione di un permesso di costruire - che in ipotesi potrebbe corrispondere ad un intervento edilizio illegittimo- nel caso in cui il ricorrente non abbia dimostrato l'interesse a impugnare, ovvero lo specifico pregiudizio che gli è cagionato dall'atto impugnato e che l'annullamento di esso rimuoverebbe. Ciò vale anche nel caso di contestazione di un titolo minore, come la SCIA.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 31 maggio 2023, n. 5399</i>
---	---	---