



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

26 gennaio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Distanze legali	<p><b>Agli effetti dell'art. 9, comma 3, del DM 1444/1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti di tale norma soltanto a condizione che sia stato approvato un apposito piano particolareggiato o di lottizzazione esteso alla intera zona, finalizzato a rendere esecutive le previsioni dello strumento urbanistico generale, contenente le disposizioni planivolumetriche degli edifici previsti nella medesima zona e avente ad oggetto la realizzazione contestuale di "gruppi di edifici", e cioè di una pluralità di nuovi fabbricati, rimanendo perciò estranea a tale fattispecie l'ipotesi della realizzazione di un unico nuovo fabbricato che si sia inserito nel contesto di un isolato già edificato.</b></p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 4 gennaio 2024, ordinanza n. 236</i></p>
<b>Ordinanza di demolizione - Destinatari</b>	<p>L'art. 31, commi 2 e 3, del Dpr 380/2001 individua quali destinatari della sanzione demolitoria, in forma non alternativa ma congiunta, il proprietario e il responsabile dell'abuso; di conseguenza <b>l'ordinanza di demolizione può legittimamente essere emanata nei confronti del proprietario dell'immobile anche se egli non è responsabile della realizzazione dell'opera abusiva, in quanto gli abusi edilizi integrano illeciti permanenti sanzionati in via ripristinatoria, a prescindere dall'accertamento del dolo o della colpa o dall'eventuale stato di buona fede del proprietario rispetto alla commissione dell'illecito.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 22 gennaio 2024, n. 655</i></p>
<b>Ordine di demolizione</b>	<p><b>L'ordine di demolizione, conseguente alla realizzazione di opere eseguite in assenza o in difformità del titolo edilizio, ha carattere doveroso e vincolato e, pertanto, non deve essere preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 12 gennaio 2024, n. 405</i></p>
<b>SCIA – Impugnabilità</b>	<p><b>La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 9 gennaio 2024, n. 423</i></p>

	interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'Amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'articolo 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 (c.d. azione avverso il silenzio).	
<b>Condono edilizio</b>	<b>Non è ammissibile il condono edilizio di una costruzione interamente abusiva, quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi</b> , in quanto è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, quando invece le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono a esso funzionali, sì da costituire una costruzione unica.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 14 dicembre 2023, n. 694</i>
<b>Standard minimi Sovradimensionamento</b>	- <b>Il sovradimensionamento degli standard minimi di cui al D.M. 1444/1968 se sufficientemente contenuto, non necessita di una apposita giustificazione urbanistica</b> , rientrando nell'ambito della discrezionalità della Amministrazione la possibilità di scostamento dagli stessi.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 18 dicembre 2023, n. 10965</i>
<b>Fiscalizzazione illecito edilizio</b>	<b>La procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio</b> trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, e non equivale ad una "sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto <b>non integra una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere realizzate.</b>	<i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 22 gennaio 2024, n. 521</i>
<b>Inottemperanza ordine di demolizione – Acquisizione al patrimonio comunale</b>	<b>La sanzione della perdita della proprietà per inottemperanza all'ordine di remissione in pristino</b> , pur se definita come una conseguenza di diritto dall'art. 31, comma 3, Dpr 380/2001, <b>richiede un provvedimento amministrativo che definisca l'oggetto dell'acquisizione al patrimonio comunale attraverso la quantificazione e la perimetrazione dell'area sottratta al privato.</b>	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. IV, 22 gennaio 2024, n. 301</i>