



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

2 agosto 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Permesso di costruire – Esecuzione parziale di lavori</p>	<p>L'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato ha pronunciato i seguenti principi di diritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di realizzazione, prima della decadenza del permesso di costruire, di opere non completate, occorre distinguere a seconda se le opere incomplete siano autonome e funzionali oppure no; - nel caso di costruzioni prive dei suddetti requisiti di autonomia e funzionalità, il Comune deve disporre la demolizione e la riduzione in pristino ai sensi dell'art. 31 del Dpr n. 380/2001, in quanto eseguite in totale difformità rispetto al permesso di costruire; - qualora il permesso di costruire abbia previsto la realizzazione di una pluralità di costruzioni funzionalmente autonome (ad esempio villette) che siano rispondenti al permesso di costruire considerando il titolo edificatorio in modo frazionato, gli immobili edificati – ferma restando l'esigenza di verificare se siano state realizzate le opere di urbanizzazione e ferma restando la necessità che esse siano comunque realizzate - devono intendersi supportati da un titolo idoneo, anche se i manufatti realizzati non siano totalmente completati, ma – in quanto caratterizzati da tutti gli elementi costitutivi ed essenziali - necessitano solo di opere minori che non richiedono il rilascio di un nuovo permesso di costruire; - qualora invece, le opere incomplete, ma funzionalmente autonome, presentino difformità non qualificabili come gravi, l'Amministrazione potrà adottare la sanzione recata dall'art. 34 Dpr 380/2001; - è fatta salva la possibilità per la parte interessata, ove ne sussistano tutti i presupposti, di ottenere un titolo che consenta di conservare l'esistente e di chiedere l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 	<p><i>Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 30 luglio 2024, n. 14</i></p>

	nel caso di opere “minori” (quanto a perimetro, volumi, altezze) rispetto a quelle assentite, in modo da dotare il manufatto – di per sé funzionale e fruibile - di un titolo idoneo, quanto alla sua regolarità urbanistica.	
Condono edilizio	La trasformazione in assenza di titolo abilitativo del manufatto sottoposto a sanatoria vale a giustificare il diniego di condono, impedendo all'amministrazione di verificare l'effettiva corrispondenza tra le opere abusivamente realizzate e quelle descritte nella domanda di sanatoria.	<i>Tar Lazio, sez. II, 26 luglio 2024, n. 15293</i>
Vincoli conformativi ed espropriativi – Nozione e differenze	I vincoli conformativi si differenziano dai vincoli espropriativi o sostanzialmente espropriativi in quanto i primi sono quelli che dividono in tutto o in parte il territorio comunale in zone assoggettate a una disciplina dello ius aedificandi omogenea (cd. zonizzazione) e che dunque si connotano per il fatto di incidere su una generalità di beni, potenzialmente appartenenti a una pluralità indifferenziata di soggetti, beni che vengono accumulati in ragione delle caratteristiche intrinseche degli stessi e del contesto nel quale si inseriscono; mentre i secondi sono quelli che riservano alla mano pubblica l'edificazione in una specifica area (cd. localizzazione) o che svuotano sostanzialmente di contenuto del diritto di proprietà su di un determinato bene.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 2 luglio 2024, n. 5842</i>
Reato di costruzione abusiva – Momento cessazione	Il reato di costruzione abusiva ha natura permanente per tutto il tempo in cui continua l'attività edilizia illecita, e il suo momento di cessazione va individuato o nella sospensione di lavori, sia essa volontaria o imposta, o nella ultimazione dei lavori per il completamento dell'opera, o nella sentenza di primo grado ove i lavori siano proseguiti dopo l'accertamento e sino alla data del giudizio.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 5 luglio 2024, n. 26537</i>
Pratiche edilizie – Diritto di accesso	Ai fini dell'esercizio del diritto di accesso in materia edilizia e della configurabilità dell'interesse diretto, concreto ed attuale richiesto dall'art.	<i>Tar Lazio, sez. II quater, 11 giugno 2024, n. 11803</i>

	<p>22 della legge n. 241 del 1990 per legittimare l'istanza di accesso agli atti (distinto dall'interesse richiesto per l'impugnazione dei titoli edilizi ai fini del relativo annullamento), è sufficiente il requisito della vicinitas, che sussiste in capo al confinante ma anche al frontista e a coloro che si trovano in una situazione di stabile collegamento con la zona in cui si trova l'edificio, che sono direttamente tutelati dai limiti imposti all'esercizio dello ius aedificandi (c.d. diritto ad edificare), e che rivestono, pertanto, una posizione differenziata rispetto agli altri appartenenti alla collettività, in ordine al rispetto di tali limiti.</p>	
<p>Ristrutturazione edilizia Preesistente consistenza</p>	<p>– Gli interventi edilizi legittimi su di un cd. rudere, compresa in particolare la ristrutturazione, impongono, quale imprescindibile condizione, che sia possibile accertare la preesistente consistenza di ciò che si è demolito o è crollato e che tale accertamento dovrà essere effettuato con il massimo rigore e dovrà necessariamente fondarsi su dati certi ed obiettivi, quali documentazione fotografica, cartografie etc., in base ai quali sia inequivocabilmente individuabile la consistenza del manufatto preesistente. Da qui la precisazione per cui, l'utilizzazione del termine "consistenza", da parte del legislatore, nell'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001, relativo ai casi di ristrutturazione, inevitabilmente include tutte le caratteristiche essenziali dell'edificio preesistente (volumetria, altezza, struttura complessiva, etc.), con la conseguenza che, in mancanza anche di uno solo di tali elementi, necessari per la dovuta attività ricognitiva, dovrà escludersi la sussistenza del requisito richiesto dalla norma. Parimenti, detta verifica non potrà essere rimessa ad apprezzamenti meramente soggettivi o al risultato di stime o calcoli effettuati su dati parziali, ma dovrà, invece, basarsi su dati certi, completi ed obiettivamente apprezzabili.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 5 luglio 2024, n. 26517</i></p>

<p>Distanza tra edifici</p>	<p>L'obbligo di rispettare una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, previsto dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 vale anche quando la finestra di una parete non fronteggi l'altra parete (per essere quest'ultima di altezza minore dell'altra), tranne che le due pareti aderiscano in basso l'una all'altra su tutto il fronte e per tutta l'altezza corrispondente, senza interstizi o intercapedini residui.</p>	<p><i>Tar Lombardia, sez. IV, 18 luglio 2024, n. 2227</i></p>
<p>Responsabile dell'abuso – Nozione</p>	<p>In merito alla nozione di responsabile dell'abuso, si deve intendere non solo lo stesso esecutore materiale, ma anche il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per disporre, al momento dell'emissione della misura repressiva. L'Amministrazione, infatti, è tenuta a sanzionare l'esecuzione di opere senza titolo, che hanno carattere di illecito permanente, a cui sul piano urbanistico-edilizio corrisponde un'esigenza di rimessa in pristino, da far valere appunto nei confronti dei soggetti che abbiano la proprietà o comunque la disponibilità del bene, fatte salve le eventuali azioni di rivalsa di questi ultimi, nei confronti degli esecutori materiali delle opere, sulla base dei rapporti interni intercorsi.</p>	<p><i>Tar Abruzzo, L'Aquila, sez. I, 31 luglio 2024, n. 367</i></p>