



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

2 settembre 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Oneri di urbanizzazione – Carico urbanistico	Il pagamento degli oneri di urbanizzazione è connesso all'aumento del carico urbanistico determinato dal nuovo intervento, nella misura in cui da ciò deriva un incremento della domanda di servizi nella zona coinvolta dalla costruzione. In merito, è ritenuta sufficiente, al fine della configurazione di un maggior carico urbanistico, la circostanza che, quale effetto dell'intervento edilizio, sia mutata la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 17.8.2022, n. 7191</i>
Volume tecnico – Nozione	La nozione di volume tecnico riguarda solo i volumi, realizzabili nei limiti imposti dalle norme urbanistiche, necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 29.7.2022, n. 6681</i>
Accertamento di conformità – Sospensione efficacia ordine di demolizione	La domanda di accertamento di conformità determina un arresto dell'efficacia dell'ordine di demolizione delle opere abusive, operante in termini di mera sospensione e non di inefficacia definitiva. In caso di rigetto dell'istanza di sanatoria, l'ordine di demolizione riacquista la sua efficacia e non vi è, dunque, la necessità per l'Amministrazione di adottare un nuovo provvedimento di demolizione.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 23.8.2022, n. 5485</i>
Annullamento giudiziale provvedimento amministrativo adottato in seguito a preavviso di rigetto	L'Amministrazione, in caso di annullamento in giudizio del provvedimento adottato a seguito di invio di preavviso di rigetto, non può addurre per la prima volta motivi ostativi già risultanti dall'istruttoria che non fossero stati indicati nella comunicazione di preavviso.	<i>Tar Lombardia, sez. II, 18.7.2022, n. 1706</i>
Vincoli paesaggistici	La tutela paesaggistica deve garantire ai territori vincolati la possibilità di estendere o quantomeno di integrare la loro capacità attrattiva e ricettiva. Infatti, questa deve essere	<i>Tar Veneto, sez. II, 8.8.2022, n. 1280</i>

	<p>coordinata e armonizzata con tutti gli altri interessi in gioco, nella ricerca di un punto di equilibrio che assicuri il miglior interesse delle aree oggetto di vincolo.</p>	
<p>Balcone – Veranda – Nozione – Differenze</p>	<p>Il balcone identifica un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni; di conseguenza il balcone esprime sola superficie accessoria, avendo carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima.</p> <p>La veranda individua invece, un locale o uno spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili; in tali ipotesi, la chiusura dell'elemento edilizio preesistente dà vita ad un nuovo ambiente stabile, caratterizzato dalla stessa destinazione d'uso della costruzione di cui fa parte, esprimendo nuova superficie lorda e generando nuova volumetria.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 9.8.2022, n. 7024</i></p>
<p>Oneri di urbanizzazione – Intervento non realizzato o realizzato parzialmente - Restituzione somme</p>	<p>Il Comune ha l'obbligo di restituire le somme ricevute in pagamento a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione, nel caso in cui l'intervento assentito con il permesso di costruire non sia stato più realizzato o sia stato realizzato soltanto in parte. Infatti il contributo è strettamente connesso all'attività di trasformazione del territorio e, quindi, nel caso in cui tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare, con la conseguenza che l'importo versato va restituito.</p>	<p><i>Tar Umbria, sez. I, 22.8.2022, n. 648</i></p>
<p>Sostituzione vasche in eternit con serbatoi idrici in PVC – Manutenzione straordinaria</p>	<p>La sostituzione delle preesistenti vasche in eternit con serbatoi idrici in PVC si qualifica come intervento di manutenzione straordinaria poiché implicante la mera rinnovazione e sostituzione di una parte dell'impianto idrico per renderlo idoneo all'uso.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 23.8.2022, n. 2516</i></p>