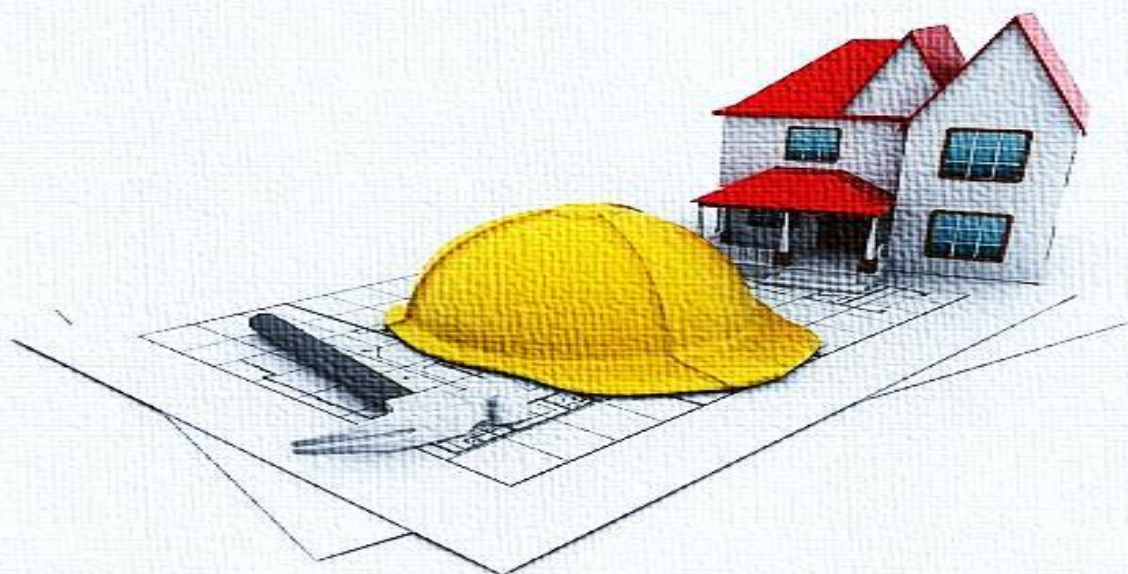


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

14 ottobre 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Intervento edilizio – Ristrutturazione edilizia – Individuazione originaria consistenza dell'edificio	Per qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia è necessario e sufficiente che l'originaria consistenza dell'edificio sia individuabile sulla base di riscontri documentali o altri elementi certi e verificabili; nel caso in cui invece non sia possibile l'individuazione certa dei connotati essenziali del manufatto originario (mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura), in assenza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare, scatta la qualificazione dell'intervento di ricostruzione come nuova edificazione.	<i>Tar Umbria, sez. I., 1.10.2022. n. 723</i>
Impianto di autolavaggio – Pertinenza	Un impianto di autolavaggio di per sé non ha natura pertinenziale poiché può costituire un'autonoma attività di servizio con la conseguenza che la sua realizzazione può richiedere il permesso di costruire. Nel caso in cui, però, l'autolavaggio viene inserito nell'area di un distributore di carburante, la sua natura pertinenziale non può essere messa in dubbio poiché non ha una sua capacità di produrre reddito indipendentemente dall'attività principale costituita dalla vendita di carburanti.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 4.10.2022, n. 8487</i>
Principio prevenzione temporale – Nozione – Operatività	Secondo il principio della prevenzione temporale, il proprietario che costruisce per primo determina le distanze che devono essere osservate per le costruzioni sui fondi vicini. In ragione del carattere integrativo alle disposizioni del codice civile della normativa contenuta nei regolamenti locali e, dunque, negli strumenti urbanistici, la giurisprudenza ritiene che tale principio non opera quando la disciplina regolamentare impone il rispetto di una distanza delle costruzioni dai confini. L'operatività del principio non è invece esclusa quando: - gli strumenti urbanistici, pur prevedendo determinate distanze dal confine,	<i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 26.9.2022, n. 2466</i>

	contemplino comunque la possibilità di costruire in aderenza o in appoggio; - il regolamento locale si limita a stabilire solo una distanza tra le costruzioni superiore a quella prevista dal codice civile senza imporre un distacco minimo delle costruzioni dal confine.	
Potere vigilanza conformità opere edilizie	Il potere di vigilanza sulla conformità delle opere edilizie rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia non è limitato al periodo successivo alla conclusione dei lavori, ma può esplicarsi, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001, anche nel corso dello svolgimento dei lavori stessi.	<i>Tar Veneto, sez. II, 12.9.2022, n. 1362</i>
Sanatoria – Prova data di realizzazione lavori abusivi	In materia di procedimenti di sanatoria la prova in ordine alla data di realizzazione dei lavori abusivi incombe sul privato che presenta la relativa istanza.	<i>Tar Sardegna, sez. I, 3.10.2022, n. 655</i>
Pergotenda – Nozione	La tenda unita di una struttura di supporto (c.d. pergotenda o, come nella specie, “tenda ombrasole”) rientra nell’attività edilizia libera, quando l’opera principale sia costituita dalla tenda quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno, rispetto alla quale la struttura rappresenta un mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all’estensione della stessa. È, infatti, in ragione dell’inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato che l’insieme non è qualificabile come organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie.	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. I, 6.9.2022, n. 1963</i>
Abusi edilizi – Accertamento di conformità– Lottizzazione abusiva	La sanatoria delle violazioni edilizie che, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (c.d. accertamento di conformità), determina l'estinzione del reato, non è applicabile alla lottizzazione abusiva in quanto presuppone la conformità delle opere eseguite alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto, sia a quello della presentazione della domanda di sanatoria; nel caso di	<i>Cassazione Penale, sez. III, 9.9.2022, n. 33258</i>

	lottizzazione abusiva, infatti, le opere non possono mai considerarsi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro costruzione.	
Abusi edilizi realizzati su suolo pubblico – Demolizione	L'art. 35 D.P.R. n. 380/2001 sanziona con particolare rigore l'abuso edilizio commesso sul suolo pubblico e non contempla alcuna ipotesi alternativa alla demolizione, essendo preordinato ad evitare l'indebito utilizzo del bene di proprietà pubblica. Pertanto sarà necessario verificare solo che il suolo interessato dall'intervento sia di proprietà pubblica e che non è stato rilasciato alcun titolo edilizio. Di conseguenza è legittimo l'ordine di demolizione di alcuni manufatti abusivi (nella specie, si trattava di un'inferriata e di un cancello per recintare una porzione di corte comune) motivato con riferimento al fatto che le opere sono state realizzate in difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire e su un'area di proprietà dell'Ente locale.	<i>Tar Calabria, Reggio Calabria, sez. I, 13.10.2022, n. 678</i>