



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

6 aprile 2023

| ARGOMENTO                                                                                                                                                                                    | MASSIME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SENTENZA                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <p>Permesso di costruire – Realizzazione fabbricato in zona agricola – Annullamento in autotutela – Difetto del presupposto della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale</p> | <p>È legittimo il provvedimento con il quale un Comune, a distanza di sei anni dal rilascio, ha annullato in autotutela un permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato in zona agricola, che sia motivato con riferimento al fatto che il richiedente, nonostante la dichiarazione presentata in tal senso, è risultato privo del presupposto necessario della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (I.A.P.). L'esercizio del potere di autotutela da parte dell'Amministrazione non può ritenersi tardivo, in quanto esso trae il suo presupposto da una falsa rappresentazione dei fatti ad iniziativa del privato istante; ed infatti questi, nel presentare l'istanza di rilascio del titolo edilizio, ha esercitato una facoltà riservata dalla legge al solo "imprenditore agricolo a titolo principale", qualità che, per pacifico riconoscimento di entrambe le parti, non ricorreva in capo all'interessato al momento dell'inoltro della richiesta di permesso di costruire (né all'epoca della sua adozione).</p> | <p><i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 6 aprile 2023, n. 2134</i></p> |
| <p>Piscina – Permesso di costruire</p>                                                                                                                                                       | <p>La piscina è una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata; di conseguenza configura una nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), DPR n. 380/2001 e non una pertinenza urbanistica del fabbricato residenziale; pertanto, ai fini della legittima costruzione di una piscina, è necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><i>Tar Piemonte, sez. II, 5 aprile 2023, n. 315</i></p>          |
| <p>Permesso di costruire – Proroga</p>                                                                                                                                                       | <p>È legittimo il provvedimento con il quale il Comune ha opposto un diniego in ordine ad una richiesta di proroga di un permesso di costruire, che sia motivato con riferimento al fatto che la domanda di proroga dell'atto di assenso edificatorio è stata presentata successivamente alla scadenza del titolo edilizio originario. In tal caso, deve ritenersi che gli Uffici comunali abbiano applicato, doverosamente, la</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 3 aprile 2023, n. 812</i></p> |

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | <p>previsione dell'art.15 comma 2 secondo periodo D.P.R. 380/2001, che presuppone la presentazione della richiesta di proroga prima della scadenza del titolo originario.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                    |
| <p><b>Altezza massima edifici in zona B – Edifici circostanti - Nozione</b></p> | <p>Per gli <b>edifici siti in zona omogenea B</b>, l'<b>art. 8 D.M. 1444/1968</b> prevede che: <b>“l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiari di cui all'art. 7”</b>. Al riguardo, per la definizione del concetto di <b>“circostante o limitrofo”</b> rileva la costante giurisprudenza secondo cui, in applicazione del criterio letterale (privilegiato dall'art. 12 delle preleggi), <b>la locuzione “edifici circostanti” indica lessicalmente gli edifici che si trovano intorno all'area oggetto del permesso, senza a tali fini poter estendere l'area di interesse ad ulteriori concetti come zona o fasce territoriale o comparto. Ciò nonostante, l'intento di restringere l'area di confronto non può essere portata all'estremo di poter ritenere rilevanti ai fini del calcolo dell'altezza ammissibile i soli edifici confinanti, trattandosi di locuzione di distinto significato oggettivamente riferibile ad un ambito più circoscritto.</b></p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 27 marzo 2023, n. 3115</i></p>  |
| <p><b>Tettoia – Titolo edilizio</b></p>                                         | <p><b>La realizzazione di una tettoia di non ridotte dimensioni</b>, comportando trasformazione edilizia del territorio (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. n. 380/2001), <b>si caratterizza quale costruzione a tutti gli effetti, con ogni conseguenza in termini di incidenza sui parametri urbanistici e di rilascio del corrispondente titolo abilitativo, che deve essere pertanto individuato nel permesso di costruire.</b> La mancanza del previo permesso legittima, quindi, l'applicazione della sanzione demolitoria, la quale costituisce atto dovuto per l'amministrazione comunale. <b>L'installazione della tettoia è invece sottratta al regime del permesso di</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 29 marzo 2023, n. 3283</i></p> |

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                          | costruire nel caso in cui la sua conformazione e le ridotte dimensioni ne rendano evidente e riconoscibile la finalità di mero arredo e di riparo e protezione dell'immobile cui accedono.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |
| <b>Ordine di demolizione – Notifica</b>                                  | La notifica dell'ordine di demolizione per le opere abusive a tutti i comproprietari è un presupposto imprescindibile del successivo provvedimento di acquisizione, che in mancanza è da considerarsi illegittimo. I proprietari del bene devono essere messi pienamente in condizione di rimuovere l'abuso per evitare l'effetto acquisitivo: la notifica dell'ordinanza di demolizione a tutti i comproprietari, quindi, seppur non incide sulla legittimità dell'ordine di demolizione stesso, è necessaria affinché operi l'acquisizione. | <i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 24 marzo 2023, n. 1825</i> |
| <b>Condono edilizio – Silenzio assenso – Presupposti</b>                 | La formazione del <b>silenzio assenso</b> sull'istanza di <b>condono edilizio presuppone, oltre alla completezza della documentazione necessaria e al pagamento dell'oblazione, anche l'intervenuto versamento degli oneri concessori.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <i>Consiglio di Stato, sez. II, 6 marzo 2023, n. 2320</i>     |
| <b>Abusi edilizi – Condono edilizio - Onere prova ultimazione lavori</b> | In tema di abusi edilizi, l'onere di provare l'avvenuta ultimazione del manufatto entro la data utile per beneficiare del condono edilizio spetta all'interessato, poiché il periodo di realizzazione delle opere costituisce elemento fattuale che rientra nella disponibilità della parte che invoca la sussistenza del presupposto temporale per usufruirne.                                                                                                                                                                               | <i>Consiglio di Stato, sez. VI, 21 febbraio 2023, n. 1787</i> |