



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

6 settembre 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Pianificazione urbanistica	<p>In materia di pianificazione urbanistica sussiste un ampio margine di discrezionalità in capo all'Amministrazione, tenuta a contemperare e bilanciare plurimi interessi divergenti. Le scelte di pianificazione del territorio, dunque, costituiscono un apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da arbitrarietà o irragionevolezza manifeste, ovvero da travisamento di fatti. Si tratta di un sindacato giurisdizionale di carattere c.d. estrinseco e limitato al riscontro di palesi elementi di illogicità ed irrazionalità apprezzabili a colpo d'occhio, restando ad esso estraneo l'apprezzamento della condivisibilità delle scelte, profilo già appartenente alla sfera del merito.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 2 settembre 2024, n. 7331</i></p>
Variante in corso d'opera in senso proprio	<p>La variante in corso d'opera in senso proprio si ricollega al progetto originario in un rapporto di complementarità ed accessorietà; ciò giustifica le peculiarità del regime giuridico a cui soggiacciono tali tipi di variante sul piano sostanziale e procedimentale.</p>	<p><i>Tribunale regionale di giustizia amministrativa, Trento, sez. unica, 27 agosto 2024, n. 125</i></p>
Accorpamento e asservimento fondi	<p><b>Presupposto logico dell'accorpamento e del conseguente asservimento di fondi va rinvenuto nell'indifferenza, ai fini del corretto sviluppo della densità edilizia, come configurato negli atti pianificatori, della materiale collocazione dei fabbricati</b>, atteso che, per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, assume esclusiva rilevanza il fatto che il rapporto tra area edificabile e volumetria realizzabile nella zona di riferimento resti nei limiti fissati dal piano, risultando neutra l'ubicazione degli edifici all'interno del comparto, fatto salvo, tra l'altro, il rispetto di eventuali prescrizioni sulla superficie minima dei lotti. <b>I principi accolti dalla giurisprudenza amministrativa in tema di accorpamento e asservimento sono i seguenti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>i fondi da accorpere devono essere contigui, anche se non necessariamente</b></li> </ul>	<p><i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 30 agosto 2024, n. 999</i></p>

	<p><b>adiacenti</b>, potendo anche essere significativamente vicini;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>i fondi da accorpate devono avere la medesima destinazione urbanistica e deve sussistere il requisito della omogeneità dell'area da asservire</b> rispetto a quella destinata alla edificazione;</li> <li>- <b>l'asservimento non può essere utilizzato per eludere le prescrizioni urbanistiche che impongono, in una determinata zona, una superficie minima dei lotti, ai fini della loro edificazione.</b></li> </ul> <p>Tali principi si fondano sul presupposto in base al quale in nessun caso le previsioni degli strumenti urbanistici possono essere derogate attraverso atti negoziali posti in essere dai privati.</p>	
<p><b>Condono edilizio – Preavviso di rigetto</b></p>	<p><b>L'istituto del preavviso di rigetto</b>, stante la sua portata generale, <b>trova applicazione anche nei procedimenti di sanatoria o di condono edilizio</b>, con la conseguenza che deve ritenersi illegittimo il provvedimento di diniego dell'istanza di permesso in sanatoria che non sia stato preceduto dall'invio della comunicazione di cui all'art. 10-bis l. n. 241/1990 in quanto preclusivo per il soggetto interessato della piena partecipazione al procedimento e dunque della possibilità di un apporto collaborativo, capace di condurre ad una diversa conclusione della vicenda.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 12 agosto 2024, n. 15796</i></p>
<p><b>Distanze tra costruzioni</b></p>	<p>L'art. 9 del DM 1444/1968, relativa alle distanze tra le costruzioni, costituisce una norma volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario, e pertanto non è eludibile. Pertanto, <b>le distanze tra le costruzioni sono predeterminate con carattere cogente in via generale ed astratta, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV, 22 luglio 2024, n. 14860</i></p>

	<p><b>igiene e di sicurezza, di modo che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia di equo contemperamento degli opposti interessi.</b></p>	
<p><b>Distanze tra costruzioni - Terrapieno</b></p>	<p><b>In tema di distanze legali, rientrano nel concetto di costruzione, agli effetti dell'art. 873 cod. civ., il terrapieno ed i locali in esso ricompresi, avendo il medesimo terrapieno la funzione essenziale di stabilizzare il piano di campagna posto a quote differenti dal fondo confinante, mediante un manufatto eretto a chiusura statica del terreno, e potendo, tuttavia, egualmente qualificarsi il riporto di terra volto a sopraelevare il piano di campagna allo scopo di coprire degli insediamenti edilizi, senza che risulti di impedimento alla ravvisata equiparazione del terrapieno alla costruzione la sopravvenuta separazione del muro di contenimento dal retrostante accumulo di terreno, in quanto tale muro è soltanto diretto ad eliminare la pericolosità del riporto, allorché non sia stata rispettata la distanza solonica di cui all'art. 891 c.c..</b></p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 8 agosto 2024, n. 22493</i></p>
<p><b>Abusi edilizi - Demolizione - Motivazione</b></p>	<p><b>Non sussiste alcuna necessità di motivare in modo particolare un provvedimento col quale sia stata ordinata la demolizione di un manufatto, quando sia trascorso un lungo periodo di tempo tra l'epoca della commissione dell'abuso e la data dell'adozione dell'ingiunzione di demolizione, poiché l'ordinamento tutela l'affidamento solo qualora esso sia incolpevole, mentre la realizzazione di un'opera abusiva si concretizza in una volontaria attività del costruttore contro legge.</b></p>	<p><i>Tar Campania, sez. III, 2 settembre 2024, n. 4790</i></p>