



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

9 febbraio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Abusi edilizi – Accertamento di conformità – Assenza preventivo ottenimento autorizzazione sismica	In tema di reati edilizi, il rispetto del requisito della conformità delle opere sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione (cd. "doppia conformità"), richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 45 Dpr 6 giugno 2001, n. 380, è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 12 ottobre 2023, n. 51634</i>
Condono edilizio – Data dell'abuso – Onere della prova	Grava sul richiedente l'onere di provare l'esistenza dei presupposti per il rilascio del provvedimento di sanatoria, tra cui, in primo luogo, la data dell'abuso. Solo il privato può, infatti, fornire, in quanto ordinariamente ne dispone, inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione dell'abuso, mentre l'Amministrazione non può materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno del suo territorio.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 26 gennaio 2024, n. 853</i>
Abusi edilizi – Sanzione ripristinatoria	Per le opere abusive eseguite in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica in aree vincolate l'esercizio del potere repressivo è legittimo a prescindere dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto per realizzare l'intervento edilizio nella zona vincolata; ciò che rileva, ai fini dell'irrogazione della sanzione ripristinatoria, è il fatto che lo stesso è stato posto in essere in zona vincolata e in assoluta carenza di titolo abilitativo, sia sotto il profilo paesaggistico che urbanistico.	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 18 gennaio 2024, n. 572</i>
Permesso di costruire – Soppalco – Caratteristiche	Deve ritenersi necessario il permesso di costruire quando un soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente , ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Dpr n. 380/2001,	<i>Tar Lazio, sez. II, 2 febbraio 2024, n. 2035</i>

	comportando un incremento delle superfici dell'immobile e, quindi, anche un ulteriore possibile carico urbanistico.	
Lavori ulteriori su immobili abusivi	In presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o del risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente; di conseguenza non può ammettersi la prosecuzione dei lavori abusivi a completamento di opere che, fino al momento di eventuali sanatorie, devono ritenersi comunque abusive, con conseguente obbligo del Comune di ordinarne comunque la demolizione. Ciò non significa negare in assoluto la possibilità di intervenire su immobili rispetto ai quali pende istanza di condono, ma solo affermare che, a pena di assoggettamento alla medesima sanzione prevista per l'immobile abusivo cui ineriscono, ciò deve avvenire nel rispetto delle procedure di legge.	<i>Tar Lazio, sez. II, 31 gennaio 2024, n. 1878</i>
Ordinanza di demolizione - Motivazione	L'ordinanza di demolizione di un immobile abusivo ha natura di atto dovuto e rigorosamente vincolato, con la conseguenza che essa è dotata di un'adeguata e sufficiente motivazione se contiene la descrizione delle opere abusive e le ragioni della loro abusività. Ne consegue che non è necessario che l'amministrazione individui un interesse pubblico – diverso dalle mere esigenze di ripristino della legalità violata – idonee a giustificare l'ordine di demolizione.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 26 gennaio 2024, n. 825</i>
Legge n. 1497/1939 – D.lgs. 42/2004 – Rapporto tra le disposizioni	Nel caso di specie, la circostanza che la l. n. 1497/1939 <i>“Protezione bellezze naturali”</i> sia stata abrogata definitivamente nel 2008 non ha alcun rilievo quanto all'esistenza dell'illecito da sanare poiché la norma all'epoca vigente è stata riprodotta nel d.lgs. n. 42/2004 <i>“Codice dei beni culturali e del</i>	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 30 gennaio 2024, n. 945</i>

	<p><i>paesaggio</i>”, che ha raccolto le norme esistenti in precedenti testi legislativi; di conseguenza possono considerarsi abrogate solo le fattispecie non contenute nel nuovo testo unico, trattandosi, negli altri casi, di mera modifica della qualificazione giuridica (c.d. nomen iuris). Pertanto, nel caso in esame l’indennità risarcitoria, oggi disciplinata dall’art.167 del d.lgs. n. 42/2004, in caso di abusi paesaggistici cd. minori, che era già prevista dall’art.15 l. 1497/1939, è dovuta.</p>	
<p>Mutamento destinazione d’uso da garage in locale abitabile</p>	<p>Non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage in un locale abitabile; a differenza dell’ipotesi in cui il garage venga trasformato - con o senza opere- in magazzino o deposito, rimanendo quindi spazio accessorio, senza permanenza di persone, la trasformazione in vano destinato alla residenza, anche a tralasciare i profili igienico-sanitari di abitabilità, si configura come un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l’originario permesso di costruire.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 31 gennaio 2024, n. 954</i></p>