



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

17 settembre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Condono - Opere soggette a vincolo idrogeologico – Esclusione</b></p>	<p>Le <b>opere</b> soggette a <b>vincolo idrogeologico non sono condonabili qualora siano in contrasto con tale vincolo</b>, anche se questo sia stato apposto successivamente alla presentazione dell'istanza di condono, senza che residui alcuna discrezionalità in capo all'amministrazione interessata dalla domanda di condono ai fini del suo accoglimento, dovendosi anzi provvedere alla demolizione delle opere abusive.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 01/09/2021, n. 6140</i></p>
<p><b>Titoli edilizi - Impugnazione – Criterio della vicinitas</b></p>	<p><b>Il criterio della cd. vicinitas è rilevante al fine di individuare la legittimazione ad impugnare i provvedimenti autorizzatori in materia edilizia</b>, riconoscendosi la <b>legittimazione a contestare in sede giurisdizionale i titoli edilizi solo a chi sia titolare di immobili nella zona in cui è stata assentita l'edificazione e a coloro che si trovino in una situazione di "stabile collegamento" con la stessa</b>. Inoltre, la <b>vicinitas</b> deve essere in concreto <b>valutata dal Giudice in relazione alla entità ed alla destinazione dell'immobile edificando</b>, dovendosi verificare anche le modificazioni di carico urbanistico e le conseguenze sul diritto alla salute e sulle ordinarie esigenze di vita che la nuova costruzione potrà apportare sui soggetti che hanno uno stabile collegamento con la zona interessata.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 31/8/2021, n. 6130</i></p>
<p><b>Ordine di demolizione - Mancata previa diffida</b></p>	<p>La <b>mancanza della preventiva diffida a demolire</b> prevista dall'art. 35 del D.P.R. n. 380/2001 <b>non inficia la validità dell'ordinanza di demolizione</b>, in quanto la diffida stessa risponde allo scopo di consentire al privato di adempiere spontaneamente.</p>	<p><i>Tar Toscana, sez. III, 13/7/2021, n. 1039</i></p>
<p><b>Titoli edilizi – Legittimazione dei terzi</b></p>	<p>La <b>legittimazione dei soggetti terzi</b>, non direttamente responsabili del provvedimento, è riconosciuta in base al <b>criterio della vicinitas</b>, ovvero in caso di <b>stabile collegamento materiale tra l'immobile del ricorrente e quello interessato dai lavori</b>, quando questi</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 19/7/2021, n. 5400</i></p>

	<p>ultimi comportino <b>un'alterazione vietata dal preesistente assetto urbanistico edilizio</b>. Il <b>pregiudizio dei soggetti terzi</b> si deve ritenere <b>insito</b> nella <b>natura</b> stessa degli <b>abusi edilizi</b>, in quanto ogni edificazione abusiva incide se non sulla visuale, quanto meno sull'equilibrio urbanistico del contesto e l'armonico e ordinato sviluppo del territorio, a cui fanno riferimento i titolari di diritti su immobili adiacenti, o situati in prossimità a quelli interessati dagli abusi.</p>	
<b>Abusi edilizi – Area confinante</b>	<p>L'<b>Amministrazione comunale</b> ha l'<b>obbligo di provvedere sull'istanza di repressione di abusi edilizi su area confinante</b>, formulata dal relativo proprietario, il quale, in conseguenza del concetto di vicinitas, gode di una legittimazione differenziata rispetto alla collettività subendo gli effetti nocivi immediati e diretti dell'eventuale illecito edilizio non represso nell'area limitrofa alla sua proprietà.</p>	<i>TAR Brescia, sez. II, 30/7/2021, n.714</i>
<b>Scia in variante – Termine</b>	<p>La <b>variante in corso d'opera è ammissibile se e in quanto i lavori non siano ancora terminati</b>. Il termine finale per la presentazione di una SCIA in variante non può essere rappresentato dalla data di deposito della dichiarazione di fine lavori. Ove, infatti, le due date (quella di fine lavori e quella di deposito della dichiarazione di fine lavori) non coincidessero, si finirebbe per consentire all'interessato di dilatare i termini per eventuali modifiche, posticipando la presentazione al Comune della dichiarazione in relazione a lavori già terminati. Ciò, tuttavia, non è coerente con la <b>ratio dell'istituto della variante in corso d'opera, che è quella di adeguare un progetto in itinere e non quella di modificare un progetto già eseguito</b>.</p>	<i>TAR Brescia. Sez. I, 23/7/2021, n.670</i>
<b>Interventi edilizi – Zona sismica</b>	<p>Qualsiasi <b>intervento edilizio in zona sismica</b>, comportante o meno l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio amato, indipendentemente dalla natura dei materiali usati, dalla tipologia delle strutture realizzate, dalla natura pertinenziale o precaria, <b>deve essere</b></p>	<i>Cassazione Penale, sez. III, 6/9/2021, n. 32865</i>

	<p><b>previamente denunciato al competente ufficio</b> al fine di consentire i preventivi controlli e <b>necessita del rilascio del preventivo titolo abilitativo</b>, conseguendone, in difetto, l'applicazione delle relative sanzioni, sfuggendo a tale disciplina solo gli interventi di semplice manutenzione ordinaria.</p>	
<p><b>Interventi edilizi – Ristrutturazione – Ricostruzione – Nuova Costruzione</b></p>	<p>Nell'ambito delle opere edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la <b>ristrutturazione</b> si verifica nel caso in cui gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano e rimangano inalterate le componenti essenziali ( muri perimetrali, strutture orizzontali, copertura);</li> <li>• la <b>ricostruzione</b> sussiste quando dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, le componenti essenziali e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino di queste operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio e senza aumenti della volumetria.</li> <li>• In presenza di tali aumenti, invece, si verte, in ipotesi di <b>nuova costruzione</b>, come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della realizzazione della medesima che, se violata, comporta l'attuazione della tutela ripristinatoria .</li> </ul>	<p><i>Cassazione Civile, sez.II, 14/07/2021, n. 20079</i></p>
<p><b>Attività edilizia – Difformità – Sanzione</b></p>	<p><b>Il decorso del tempo non può incidere sulla doverosità degli atti volti a perseguire l'illecito edilizio attraverso l'adozione della relativa sanzione.</b> Di conseguenza, deve essere escluso che l'ordinanza di demolizione di un immobile abusivo debba essere motivata sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 6/9/2021, n. 6218</i></p>