



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

9 luglio maggio 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Abusi edilizi – Vincolo inedificabilità – Demolizione – sanatoria</b></p>	<p>L'ordinanza di demolizione è un provvedimento dalla natura vincolata che non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso (cfr. Cons. Stato, AP, 17 ottobre 2017, n. 9).</p> <p>In tema di richiesta di sanatoria di opere abusive insistenti in area vincolata, occorre una puntuale motivazione laddove si conceda la sanatoria, mentre, nell'ipotesi di reiezione della domanda, l'onere motivazionale è attenuato.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 01/07/2021, n. 5016</i></p>
<p><b>Cambio destinazione d'uso</b></p>	<p>È incostituzionale, per violazione degli articoli 3, 9, 32, 117, terzo comma della Costituzione, la legge della Regione Liguria 24 dicembre 2019, n. 30 "<i>Disciplina per il riutilizzo di locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati</i>" perché non tutela i centri storici, viola il Piano territoriale di coordinamento paesistico regionale e contrasta con le esigenze di tutela della salubrità degli ambienti.</p> <p>In particolare è incostituzionale l'articolo 2, comma 1, della legge regionale che assoggetta gli interventi di «<i>mero mutamento di destinazione d'uso senza opere dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche allocati in piani seminterrati</i>» alla segnalazione certificata di inizio attività (Scia) prevista dall'articolo 13-bis della legge della Regione Liguria 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia" e successive modificazioni e integrazioni) perché in contrasto con:</p> <p>1) l'articolo 10, comma lettera c), del testo unico dell'edilizia- Tue secondo cui costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire gli interventi che comportino un mutamento di destinazione d'uso nelle zone territoriali omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (centri storici)</p> <p>2) l'orientamento della</p>	<p><i>Corte Costituzionale, 17/06/2021, n. 124</i></p>

	<p>giurisprudenza costituzionale a mente della quale «la disciplina del testo unico dell'edilizia impone il permesso di costruire anche in assenza di opere» (Corte costituzionale, sentenza 13 gennaio 2021, n. 2).</p>	
<p><b>Terrazzo - Trasformazione di struttura protettiva in veranda abitabile – Sanatoria paesaggistica</b></p>	<p>La trasformazione del balcone o del terrazzo di un appartamento in veranda, creando un vano abitabile preordinato, sul piano funzionale, a soddisfare esigenze stabili, costituisce un intervento urbanisticamente rilevante, che aumenta la superficie e la volumetria dell'immobile e necessita di idoneo titolo abilitativo (cfr. T.A.R. Campania Napoli Sez. VII, 26 settembre 2014, n. 5090; Cons. Stato, Sez. VI, 4 ottobre 2019 n. 6720; Cons. Stato, Sez., II, 23 ottobre 2020 n. 6432). Nella fattispecie si trattava di un intervento consistito nell'apposizione di vetrate a chiusura della struttura in acciaio già realizzata sul terrazzo coperto dell'abitazione, trasformandolo in una veranda adibita a cucina e quindi incrementando la superficie ed il volume della proprietà. Il titolo originario aveva autorizzato unicamente la copertura del terrazzo con una tettoia da realizzare con lastre "ondulux" sorretta da un tubolare in ferro.</p> <p>Ne deriva che in questo caso l'accertamento di compatibilità paesaggistica (cd. sanatoria paesaggistica, ex art.167 comma 4 d.lgs. 42/2004) non è assentibile considerato l'incremento di volumetria.</p> <p>La sanatoria di cui sopra è infatti possibile esclusivamente:</p> <p>a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;</p> <p>b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;</p> <p>c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione</p>	<p><i>Tar Lombardia Brescia, sez. I, 16/06/2021, n. 559</i></p>

	<p>ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art.3 del TUE.</p> <p>Il divieto di accertamento paesaggistico ex post degli abusi commessi in zona vincolata che non siano riconducibili alle limitate e tassative ipotesi derogatorie indicate dalla nominata disposizione prescinde del resto da qualsiasi valutazione in concreto in ordine all'effettivo pregiudizio dagli stessi arrecato rispetto al bene paesaggistico tutelato. Ciò è confermato dal fatto che il divieto di sanatoria si applica anche ai volumi interrati, "a nulla rilevando il fatto che essi non rappresentino un ostacolo o una limitazione per le visuali panoramiche (T.A.R. Lombardia, Brescia, Sez. I, 17 febbraio 2020, n. 135; T.A.R. Liguria, Sez. I, 22 maggio 2019, n. 468).</p>	
<p><b>Sopraelevazione - Nuova costruzione - Rispetto delle distanze legali</b></p>	<p>Una sopraelevazione deve essere considerata come nuova costruzione e può essere di conseguenza eseguita solo con il rispetto della normativa sulle distanze legali dalle costruzioni esistenti sul fondo confinante e, comportando un aumento della volumetria e della superficie di ingombro, non può qualificarsi come risanamento conservativo o ricostruzione dei volumi edificabili preesistenti, i quali hanno solo lo scopo di conservarne i precedenti valori.</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II, 14/06/2021, n. 7136</i></p>
<p><b>Veranda – permesso di costruire – Stato legittimo immobile – Interpretazione art. 2-bis comma 1-ter Dpr 380/2001</b></p>	<p>La realizzazione di una veranda, in quanto struttura non precaria che genera incremento volumetrico e modifica della sagoma, richiede il rilascio del permesso di costruire.</p> <p>Nella fattispecie, non risultava alcun permesso di costruire per la chiusura della terrazza e per la conseguente modifica della destinazione d'uso.</p> <p>L'art. 9-bis, comma 1 bis, del dpr 380/2001 non può interpretarsi se non nel senso che lo stato legittimo dell'immobile è quello riveniente dal «titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa», nonché, se a questo siano susseguiti ulteriori titoli abilitativi, dal titolo «che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato</p>	<p><i>Tar Campania Salerno, sez. II, 31/05/2021, n. 1358</i></p>

	<p><i>l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali».</i></p> <p>L'art. 10 comma 1 lett. d) n.2 del DL 76/2020 ha semplicemente chiarito che lo stato legittimo corrisponde ai contenuti dei sottesi titoli abilitativi, relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative.</p> <p>Non è corretta quindi l'interpretazione data dal ricorrente alla norma di cui sopra, con portata totalmente abilitante al titolo «che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare», a prescindere dal relativo oggetto, allorché dalla legittimazione edilizia del frazionamento dell'unità abitativa viene inferita anche la legittimazione edilizia della controversa chiusura verandata del terrazzo.</p> <p>L'art. 2, comma 1-ter del dpr 380/2001 è da intendersi di stretta interpretazione, così da escludere margini per applicazioni analogiche, che arrivino ad assimilare la ristrutturazione non solo 'pesante', ma anche 'leggera' alla demolicostruzione. Posto che menziona i soli interventi di demolizione e ricostruzione, essa non può considerarsi estensibile ad altre tipologie edilizie.</p>	
<p><b>Trasferimento proprietà immobili – Presenza di abusi edilizi – Richiesta di condono – Pagamento oneri</b></p>	<p>L'obbligo di pagamento degli oneri relativi alla procedura di condono edilizio ex art. 31 della L. 47/1985 grava, ai sensi del comma 1 del citato art. 31, su coloro che sono proprietari dei beni interessati al momento del conseguimento della sanatoria e non della sua richiesta, anche qualora, nel caso di trasferimento degli immobili, tale richiesta sia stata presentata dai precedenti proprietari, ma il suo "iter" amministrativo si sia comunque concluso dopo la vendita. L'art. 1489 c.c., sulla vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di terzi, non trova applicazione con riferimento al pagamento di oneri derivanti da procedimenti di</p>	<p><i>Cassazione Civile, 28/04/2021, n. 11211</i></p>

	<p>regolarizzazione urbanistico-edilizia, dei quali il venditore abbia fatto menzione nell'atto di compravendita, trattandosi di pesi che non limitano il libero godimento del bene venduto.</p> <p>Gli acquirenti di un immobile edificato in difformità dalla concessione edilizia, che abbiano chiesto (ed ottenuto) la sanatoria di cui all'art. 31 della L. 47/1985 in qualità di proprietari del bene, possono agire in giudizio per la riduzione del prezzo, ai sensi degli artt. 1490 e 1492 c.c., ma non anche esercitare il diritto di rivalsa ex art. 6 della medesima L. 47/1985, qualora le lamentate difformità non risultino essenziali o totali rispetto alla rilasciata concessione.</p>	
<p><b>Abusi - Immobile condonato in zona vincolata - Intervento di ristrutturazione - Ammissibilità</b></p>	<p>L'immobile, una volta sanato, diventa legittimo a tutti gli effetti e, quindi, ha il medesimo regime giuridico dell'edificio legittimamente assentito, senza limitazioni derivanti dall'applicazione del condono. Tale orientamento è stato codificato dal comma 1-bis dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, inserito dal D.L. 76/2020, conv. dalla L. 120/2020, ai sensi del quale lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa.</p> <p>Nel caso di specie il TAR ha ritenuto non condivisibile l'assunto del ricorrente secondo cui su un fabbricato condonato non sarebbero assentibili interventi ristrutturativi, ma solamente interventi conservativi, vale a dire di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>	<p><i>Tar Liguria, sez. I , 22/04/2021, n. 361</i></p>