



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

1 ottobre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Distanza tra edifici – Centri storici	<p>Nei centri storici (zona A) non si applica la previsione del D.M. 1444/1968 che prevede la distanza minima di 10 mt tra le costruzioni, riguardando essa solo gli edifici ricadenti nelle “altre zone” del territorio comunale diverse dal centro storico. In particolare, tale distanza minima non è applicabile nei centri storici a causa dell’alta densità edilizia che connota tali aree. Inoltre, la mancata previsione della distanza minima in zona A non è frutto di una dimenticanza nella redazione del D.M., ma espressione di una precisa volontà connessa al fatto che in zona centro storico tendenzialmente non sono consentiti interventi se non sul preesistente.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 9.8.2021, n. 5830</i></p>
Vincolo cimiteriale	<p>Il vincolo cimiteriale, previsto dall'art. 338 del R.D. n. 1256 del 1934, determina una situazione di inedificabilità ex lege ed integra una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto e con efficacia direttamente conformativa che opera di per sé, indipendentemente dal suo recepimento negli strumenti urbanistici, i quali non sono idonei, proprio per la loro natura, ad incidere sulla sua esistenza o sui suoi limiti.</p>	<p><i>Tar Firenze, sez. III, 6.9.2021, n.1157</i></p>
Titolo edilizio – Sanatoria – Legittimazione	<p>L'art. 11 del D.P.R. n. 380 del 2001 esige che l'istanza di rilascio del titolo edilizio, anche in sanatoria, provenga da tutti i soggetti con un diritto di proprietà sull'immobile, potendosi ritenere legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di accordo fiduciario tra i vari comproprietari.</p>	<p><i>Tar Firenze, sez. III, 6.9.2021, n.1161</i></p>
Area uso agricolo – Destinazione	<p>La classificazione di un’area come destinata ad uso agricolo non deve rispondere necessariamente alla esigenza di promuovere l'insediamento di specifiche attività agricole, in quanto tale destinazione può trovare il suo motivo ispiratore</p>	<p><i>Tar Milano, sez. IV, 9.9.2021, n.1975</i></p>

	<p>nella discrezionale volontà dell'Amministrazione locale preposta al governo del territorio di sottrarre parte del territorio comunale a nuove edificazioni. Infatti, la destinazione di piano regolatore a verde agricolo di un'area può anche essere funzionale ad un uso non strettamente agricolo della stessa, ma all'esigenza di conservazione dei valori naturalistici ed ambientali e di contenimento del fenomeno di espansione dell'aggregato urbano.</p>	
Luci e Vedute	<p>I presupposti della disciplina sulle distanze per l'apertura di vedute e di luci sono differenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nel caso delle vedute si intende essenzialmente tutelare il proprietario dall'indiscrezione del vicino, impedendo a quest'ultimo di creare aperture a distanza inferiore a quella di un metro e mezzo, la cui inosservanza può essere eliminata solo con l'arretramento o la chiusura della veduta; • nel caso delle luci si regola il diritto a praticare sul proprio fabbricato delle aperture verso il fondo del vicino, finalizzate solo ad attingere luce ed aria, stabilendo i requisiti di altezza e di sicurezza cui è condizionata la limitazione del diritto del vicino medesimo, il cui rispetto può ottenersi in qualunque tempo dal proprietario del fondo confinante, attraverso la semplice regolarizzazione delle aperture create in loro violazione. 	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 28.7.2021, n. 21615</i></p>
Condominio edilizio - Agibilità	<p>Con l'accoglimento della domanda di condominio edilizio, il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile può avvenire in deroga rispetto alle norme regolamentari, sempre che non siano carenti le condizioni di salubrità richieste da fonti normative di livello primario. Pertanto, il condominio edilizio non garantisce</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 30.8.2021, n. 6091</i></p>

	automaticamente l'abitabilità.	
Pertinenza urbanistico-edilizia - Nozione	<p>La pertinenza urbanistico-edilizia è configurabile quando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sussista un oggettivo nesso che non consenta altro che la destinazione della cosa ad un uso servente durevole; • sussista una dimensione ridotta e modesta del manufatto rispetto all'immobile. <p>Ai fini edilizi il manufatto può essere considerato una pertinenza quando è non solo preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale ed è funzionalmente inserito al suo servizio, ma anche quando è sfornito di un autonomo valore di mercato e non comporta un cosiddetto "carico urbanistico" proprio in quanto esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale. I suddetti requisiti devono sussistere contestualmente perché vi sia una pertinenza.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23.9.2021, n. 6438</i>
Ordine di demolizione - Barbecue	<p>É illegittimo il provvedimento di demolizione di un barbecue realizzato senza il preventivo rilascio del permesso di costruire. Infatti, a norma dell'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 2001, "<i>le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici</i>" costituiscono opere realizzabili secondo il regime dell'attività edilizia libera e non richiedono dunque alcun titolo abilitativo. Tra tali opere rientrano, a titolo esemplificativo, piccole strutture come altalene, scivoli, dondoli, panche, tavoli da picnic, cuccia del cane, casetta gioco bimbi, barbecue rimovibili, vasi e fioriere mobili, e simili, ovvero tutti manufatti strutturalmente non ancorati al suolo e comunque destinati alla più comoda fruizione di aree pertinenziali di edifici.</p>	<i>Tar Salerno, sez. II, 20.9.2021, n.1964</i>
Titolo edilizio – Manufatti non infissi al suolo	<p>É necessario un titolo edilizio per la realizzazione di tutti quei manufatti che, anche se non infissi al suolo, alterino in modo stabile lo stato dei luoghi, in modo non meramente</p>	<i>Tar Firenze, sez. III, 6.9.2021, n. 1156</i>

	occasionale.	
Attività in cantiere – Cartello in cantiere – Mancata esposizione	La violazione dell' obbligo di esporre il cartello indicante gli estremi del titolo abilitativo , qualora prescritto dal regolamento edilizio, è punita dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, comma 1, lett. a) ed è configurabile indipendentemente dal fatto che l'intervento edilizio sia assoggettato a permesso di costruire oppure a S.C.I.A.. Infatti, la violazione penale sussiste ogni qual volta il regolamento edilizio preveda l'apposizione del cartello, anche se il titolo rilasciato non sia il permesso di costruire.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 10.8.2021, n.31356</i>
Lottizzazione Abusiva	La lottizzazione abusiva è reato progressivo nell'evento che giunge a compimento solo con l'ultimazione delle costruzioni ; di conseguenza anche quando le attività di edificazione siano portate a termine da persone diverse da quelle che hanno proceduto alla lottizzazione, la permanenza del reato cessa solo quando l'intero programma di lottizzazione viene attuato e cioè all'epoca di ultimazione della ultima opera, sia essa una costruzione abusiva o un'urbanizzazione primaria o secondaria. Pertanto, solo da tale momento può computarsi il termine necessario per la prescrizione del reato.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 6.9.2021, n.32889</i>