



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

8 ottobre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Ordine di demolizione – Inottemperanza – Conseguenze</p>	<p>L'ingiustificata inottemperanza all'ordine di demolizione dell'opera abusiva ed alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi entro 90 gg. dalla notifica dell'ingiunzione a demolire determina l'automatica acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera e dell'area pertinente. L'effetto acquisitivo si verifica senza che sia necessaria né la notifica all'interessato dell'accertamento dell'inottemperanza, né la trascrizione. Infatti, la notifica all'interessato ha solo funzione certificativa dell'avvenuto trasferimento del diritto di proprietà, costituendo titolo per l'immissione in possesso, mentre la trascrizione serve a rendere opponibile il trasferimento ai terzi a norma dell'art. 2644 c.c..</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 27.9.2021, n. 35484</i></p>
<p>Accertamento conformità – Vincolo Paesaggistico</p>	<p>La procedura di accertamento di conformità (art. 36 e art. 37 D.P.R. n. 380/2001) è inapplicabile nel caso di opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesistico. Infatti, per le opere comportanti interventi di nuova costruzione, l'autorizzazione paesaggistica, che condiziona l'accertamento di conformità, non può essere rilasciata ex post dall'autorità preposta alla tutela del vincolo. L'autorizzazione paesaggistica postuma non è ammissibile se non nei limitatissimi e tassativi casi previsti dall'art. 167 D.lgs. 42/2004.</p>	<p><i>Tar Napoli, sez. III, 25.8.2021, n. 5624</i></p>
<p>Ordine demolizione – Immobili adibito ad abitazione</p>	<p>Il giudice, nel dare attuazione all'ordine di demolizione di un immobile abusivo adibito ad abituale abitazione di una persona, è tenuto a rispettare il principio di proporzionalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> • considerando l'esigenza di garantire il rispetto della vita privata e familiare e del domicilio; • valutando, nel contempo, l'eventuale consapevolezza della violazione della legge da parte dell'interessato, per non incoraggiare azioni illegali in contrasto con la 	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 17.9.2021, n. 34607</i></p>

	<p>protezione dell'ambiente;</p> <ul style="list-style-type: none"> • valutando i tempi a disposizione del medesimo, dopo l'irrevocabilità della sentenza di condanna, per conseguire, se possibile, la sanatoria dell'immobile ovvero per risolvere le proprie esigenze abitative. 	
Condono Edilizio – Immobile in comproprietà	<p>In tema di condono edilizio, nel caso di bene immobile in comproprietà, per il quale non sia stata operata alcuna divisione, né costituito un distinto diritto di proprietà su una porzione dello stesso, la presentazione di distinte istanze di sanatoria da parte di diversi soggetti legittimati, costituisce un frazionamento artificioso della domanda, da imputare ad un unico centro sostanziale di interesse per non consentire l'elusione del limite legale di volumetria dell'opera per la concedibilità della sanatoria.</p>	<i>Cassazione Penale, sez. III, 21.9.2021, n. 34896</i>
Permesso di costruire – Piscina con area attrezzata	<p>Per realizzare una piscina con relativa area attrezzata sottostante è necessario il permesso di costruire. Infatti, con riguardo al profilo urbanistico non assume rilievo il richiamo al concetto di pertinenza in quanto, tutti gli elementi strutturali concorrono al computo della volumetria del manufatto, siano essi interrati o meno, e fra di essi deve intendersi ricompresa anche la piscina, in quanto non qualificabile come pertinenza in senso urbanistico in ragione della funzione autonoma che è in grado di svolgere rispetto a quella propria dell'edificio al quale accede.</p>	<i>Tar Campania, sez. VII, 31.8.2021, n. 5658</i>
Contributo costruzione – Impianto climatizzazione contenuto in controsoffitto – Volumi tecnici	<p>Un impianto di climatizzazione contenuto in un controsoffitto non costituisce un “volume tecnico” e va computato nella volumetria complessiva ai fini del calcolo del contributo di costruzione. Infatti, i volumi tecnici sono per definizione soltanto quelli allocati al di fuori del corpo dell'edificio (ma ad esso funzionali) e non vengono computati solo nel caso in cui siano insuscettibili di autonoma utilizzazione.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 20.8.2021, n. 5966</i>

<p>Ultimazione opere –Decadenza Piano attuativo</p>	<p>L'intervenuta decadenza del piano attuativo per decorso del tempo non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona, dovendosi ritenere consentito sia il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione, sia l'edificazione in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione. La ragione di tutto ciò risiede nell'esigenza di evitare che l'assetto urbanistico della zona resti, a causa della decadenza del Piano, in uno stato di permanente disordine e che la pianificazione resti parzialmente inattuata e l'edificazione incompleta o incompiuta rispetto alle previsioni.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23.8.2021, n. 6012</i></p>
<p>Ordine di demolizione – Accertamento compatibilità paesaggistica – Efficacia</p>	<p>Non può essere riconosciuto alla presentazione dell'istanza di autorizzazione paesaggistica postuma l'effetto di sospendere l'efficacia dell'ordinanza di demolizione. Infatti, la presentazione dell'istanza di compatibilità paesaggistica non incide sull'efficacia o sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione precedentemente emanata.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 29.9.2021, n. 10042</i></p>
<p>Domanda di condono – Conduttore</p>	<p>Pur essendo ammissibile la presentazione di una domanda di condono da parte di un sogetto titolare di un diritto di godimento sull'immobile, o da parte del responsabile dell'abuso, la posizione giuridica soggettiva di tali soggetti non consente, di per sé, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, che presuppone il consenso, quantomeno implicito, del legittimo proprietario del bene interessato dalle opere edilizie. Pertanto, l'effetto finale, conseguente all'instaurazione di un procedimento amministrativo diretto al rilascio di un titolo in sanatoria, non può legittimamente prodursi se vi è un esplicito atto di opposizione del proprietario.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 30.8.202, n. 9411</i></p>