



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

26 novembre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Mutamento di destinazione d'uso – Permesso di costruire	Quando il mutamento della destinazione d'uso interviene tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee , poiché tale modificazione edilizia incide sul carico urbanistico non è sufficiente la SCIA, ma occorre il permesso di costruire, senza che rilevi l'avvenuta esecuzione di opere.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 18.11.2021, n.7360</i>
Sanzioni urbanistiche ed edilizie – Natura giuridica – Irrogazione sanzioni	L'ingiunzione a demolire un manufatto abusivo sanziona una situazione di fatto oggettivamente anti-giuridica e può essere rivolta a chiunque è proprietario dell'immobile al momento dell'emanazione del provvedimento, pur se estraneo all'illecito. Ne consegue che, ferma la possibilità da parte di quest'ultimo di dimostrare l'estraneità rispetto all'abuso, le misure repressive per l'attività edilizia abusiva sono legittimamente irrogate anche nei confronti degli attuali proprietari degli immobili diversi dal soggetto che ha realizzato l'abuso stesso.	<i>Tar Lazio, sez. II quater, 25.10.2021, n. 10920</i>
Contributo di costruzione – Sospensione lavori – Sospensione pagamento	Il presupposto del pagamento del contributo di costruzione è l'attività edilizia di trasformazione del territorio e il maggior carico urbanistico che ne consegue. Pertanto, la sospensione dei lavori comporta automaticamente anche la sospensione dei termini di pagamento.	<i>Tar Marche, sez. I, 26.10.2021, n. 752</i>
Tettoia – Titolo abilitativo	La realizzazione di una tettoia di ferro e sottostante piattaforma in cemento armato , servita da una scala, non integrante una struttura leggera facilmente smontabile e demolibile, comportando la trasformazione edilizia del territorio si caratterizza come nuova costruzione a norma dell'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380/2001, tale da necessitare il previo rilascio del pertinente titolo abilitativo.	<i>Tar Campania, sez. II, 28.10.2021, n. 6762</i>
Difformità dal permesso di costruire – Varianti	La nozione di variazione essenziale dal permesso di costruire (art. 32 del D.P.R. n. 380 del 2001) costituisce una tipologia di abuso intermedia tra la difformità totale e quella parziale.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 22.10.2021, n. 37946</i>

	<p>In particolare, esistono tre tipologie di varianti:</p> <p>1) le cd. "varianti leggere o minori", che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e sono tali da non alterare la sagoma dell'edificio; di conseguenza sono assoggettate alla mera denuncia di inizio dell'attività (ora Segnalazione di inizio attività) da presentarsi prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;</p> <p>2) le varianti in senso proprio, consistenti in modifiche qualitative o quantitative, seppure di consistenza non rilevante rispetto al progetto approvato; di conseguenza necessitano del rilascio del cd. "permesso in variante", complementare e accessorio rispetto all'originario permesso a costruire;</p> <p>3) le cd. "varianti essenziali", caratterizzate da "incompatibilità qualitativa e quantitativa con il progetto edificatorio originario; di conseguenza sono soggette al rilascio di un permesso a costruire nuovo e autonomo rispetto a quello originario in osservanza delle disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante.</p>	
<p>Pergotenda – Edilizia libera</p>	<p>In presenza di una pergotenda non è necessario il permesso di costruire, potendo questa essere ricondotta all'attività di edilizia libera, in quanto arredo funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all'unità a cui accede e, quindi, riconducibile agli interventi manutentivi liberi.</p>	<p><i>Tar Campania, sez. VIII, 8.11.2021, n. 7091</i></p>
<p>Permesso di costruire – Decadenza</p>	<p>Al fine di impedire la decadenza del permesso di costruire, il costruttore, anche in presenza di un'ipotesi di forza maggiore, è sempre tenuto a chiedere la proroga del termine di inizio o fine dei lavori, prima della scadenza dello stesso.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 27.10.2021, n.2256</i></p>
<p>Ordine di demolizione – Destinatari</p>	<p>L'ordine di demolizione può essere rivolto nei confronti del proprietario o comunque di colui che materialmente dispone delle opere e che, pertanto, può provvedere all'adempimento, non potendo la</p>	<p><i>Cassazione penale, sez. III, 15.10.2021, n. 41586</i></p>

	<p>sua efficacia estendersi nei confronti dei soggetti coinvolti ad altro titolo, quali il direttore dei lavori o gli esecutori materiali, per i quali la possibilità di adempiere sarebbe necessariamente subordinata alla volontà del proprietario.</p>	
--	---	--