



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

21 gennaio 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Contributo di costruzione – Esonero – Interventi zone agricole</b>	L' <b>esonero dal contributo di costruzione</b> per gli <b>interventi</b> da realizzare nelle zone agricole si applica anche a quelli <b>effettuati in funzione dell'attività agrituristica</b> , purché essa sia connessa alla conduzione del fondo.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 13.1.2022, n. 235</i>
<b>Ordine di demolizione – Condominio</b>	È <b>illegittimo il provvedimento con il quale il Comune ingiunge la demolizione di un manufatto abusivo per difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire nel caso in cui sia stato emesso unicamente nei confronti del condominio</b> . Il condominio, infatti, costituisce un mero ente di gestione, privo di personalità giuridica in quanto la proprietà dei beni spetta ai singoli condomini e quindi non può essere destinatario dell'ingiunzione di demolizione.	<i>Tar Basilicata, sez. I, 14.1.2022, n. 14</i>
<b>Volumi tecnici – Nozione – Calcolo volumetria</b>	Per <b>volumi tecnici</b> , ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, devono intendersi i <b>locali completamente privi di una autonomia funzionale, anche potenziale</b> , in quanto destinati a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10.1.2022, n. 157</i>
<b>Parziale difformità – Nozione</b>	Il <b>concetto di parziale difformità</b> presuppone che un determinato intervento costruttivo, anche se previsto dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'Amministrazione, venga realizzato: <ul style="list-style-type: none"> <li>• secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale;</li> <li>• con modificazioni che incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in differenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.</li> </ul>	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 3.1.2022, n. 1</i>
<b>Contributo di costruzione – Rideterminazione</b>	<b>La rideterminazione del contributo di costruzione da parte dell'Amministrazione è assimilabile</b>	<i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 3.1.2022, n.1</i>

	<p><b>alla correzione dell'errore di calcolo</b>, perché non sussiste una differenza sostanziale tra il caso in cui la determinazione del contributo di costruzione richiesto sia l'esito di una non corretta operazione aritmetica e quello in cui il Comune abbia applicato una tariffa diversa da quella effettivamente vigente; infatti, in entrambe le ipotesi, l'ente, per una falsa rappresentazione della realtà, ha determinato l'onere in una misura diversa da quella che avrebbe avuto il diritto-dovere di pretendere.</p>	
<b>Distanze nelle costruzioni</b>	<p><b>Le prescrizioni dei piani regolatori generali e degli annessi regolamenti comunali edilizi che disciplinano le distanze nelle costruzioni</b>, anche con riguardo ai confini, sono integrative del codice civile ed <b>hanno</b>, pertanto, <b>valore di norme giuridiche</b> (anche se di natura secondaria); di conseguenza devono essere prese in considerazione dal giudice quando ne sia sostenuta la violazione dalla parte.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 21.12.2021, ordinanza n. 40984</i></p>
<b>Volumetria – Computo</b>	<p>Il computo della volumetria deve essere effettuato, salvo espressa disposizione contraria, con riferimento all'opera in ogni suo elemento, compresi gli ambienti seminterrati ed interrati (cioè, sottostanti al livello stradale), funzionalmente asserviti, poiché <b>nel concetto di costruzione rientra ogni intervento, che abbia rilevanza urbanistica, in quanto incide sull'assetto del territorio ed aumenta il c.d. carico urbanistico.</b></p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 15.12.2021, n. 45960</i></p>
<b>Parziale difformità – Impossibilità demolizione – Sanzione pecuniaria</b>	<p><b>Per l'applicazione della</b> procedura prevista dall'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 (c.d. <b>fiscalizzazione dell'illecito edilizio</b>) <b>l'impossibilità di demolire deve essere fatta valere dall'interessato e accertata dal Comune nella fase successiva all'ingiunzione</b>, ovvero quando si perviene all'emissione dell'ordine di demolizione.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 12.11.2021, n. 45982</i></p>
<b>Ordine di demolizione – Sospensione – Giudice dell'esecuzione</b>	<p><b>Il giudice dell'esecuzione ha il potere di provvedere alla sospensione dell'esecuzione della demolizione o alla revoca del relativo ordine, quando esso risulti assolutamente incompatibile con atti amministrativi della</b></p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 23.11.2021, n. 46194</i></p>

	<b>competente autorità</b> , che abbiano conferito all'immobile una diversa destinazione o ne abbiano sanato l'abusività.	
--	---	--