



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

4 febbraio 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Permesso di costruire in deroga – Silenzio-assenso</p>	<p>Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (art.14 D.P.R. 380/2001) è un istituto di carattere eccezionale rispetto all'ordinario titolo edilizio e rappresenta l'espressione di un potere discrezionale dell'amministrazione che si concretizza in una decisione di natura urbanistica; di conseguenza, non opera il meccanismo del silenzio-assenso.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 28.1.2022, n. 616</i></p>
<p>Mutamento d'uso da solaio a terrazzo – Permesso di costruire</p>	<p>Nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso avvenuta trasformando un solaio di copertura in terrazzo, è necessario il permesso di costruire. Infatti, la realizzazione di un terrazzo comporta un incremento del carico urbanistico in quanto modifica gli elementi formali e strutturali dell'organismo rendendolo diverso da quello preesistente; di conseguenza tale intervento rientra nella ristrutturazione edilizia e come tale è necessario, a norma dell'art. 10 D.P.R. 380/2001 comma 1, lett. c), il permesso di costruire.</p>	<p><i>Tar Piemonte, sez. II, 18.1.2022, n. 51</i></p>
<p>Cila – Intervento edilizio su abuso</p>	<p>Il regime della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) non è applicabile alle opere da eseguirsi su manufatti il cui carattere abusivo sia stato accertato con sentenza definitiva e che non risultino essere stati oggetto di condono edilizio o di accertamento di conformità. Infatti, gli interventi ulteriori su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità dal manufatto principale, al quale sono strutturalmente collegati.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 13.1.2022, n. 805</i></p>
<p>Interventi edilizi – Facciata edificio – Condominio - Consenso – Decoro architettonico</p>	<p>Occorre il consenso del condominio quando uno dei condomini intende realizzare o sanare opere che modifichino la facciata dell'edificio. Questo principio si applica anche quando l'interessato ritenga che le innovazioni sulle parti comuni non avrebbero alcuna rilevanza estetica, in quanto il "decoro architettonico" delle facciate costituisce bene comune dell'edificio e pertanto ogni lavoro eseguito su di esso necessita</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 20.1.2022, n. 362</i></p>

	dell'assenso dell'assemblea dei condomini.	
Verande su balcone – Permesso di costruire	Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento , in quanto determinano una variazione plano-volumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, sono soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire . Si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 24.1.2022, n. 469</i>
Titolo edilizio - Ricorso giurisdizionale – Termini e condizioni	Ai fini del ricorso davanti al giudice in ambito edilizio è sufficiente la percezione della lesività del titolo edilizio rilasciato a terzi e della compromissione della propria sfera giuridica. Di conseguenza, nel caso di specie, i termini per impugnare il titolo edilizio decorrono dall'apposizione del cartello di cantiere .	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 3.1.2022, n. 19</i>
Intervento edilizio – Data di realizzazione - Prova	E' compito del soggetto che ha la disponibilità del bene fornire la prova della data di realizzazione dell'intervento rispetto alla normativa edilizia che pone vincoli.	<i>Tar Salerno, sez. II, 3.1.2022, n. 2</i>
Reati edilizi – Valutazione unitaria dell'opera	In tema di reati edilizi, la valutazione dell'opera ai fini della individuazione del regime abilitativo applicabile, deve riguardare il risultato dell'attività edificatoria nella sua unitarietà , senza che sia consentito considerare separatamente i singoli componenti.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 13.1.2021, n. 777</i>
Reati edilizi – Pluralità di opere – Valutazione globale	Un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere deve essere valutato in modo globale in quanto la considerazione delle singole opere non consente di comprendere l'effettiva portata dell'operazione. Di conseguenza, in presenza di un abuso di notevoli dimensioni costituito da opere diverse, ma reciprocamente funzionali, si configura un'unica attività di trasformazione urbanistica .	<i>Tar Liguria, Genova, sez. II, 13.1.2022, n.34</i>
Pertinenza urbanistico-edilizia – Presupposti	La pertinenza urbanistico-edilizia è configurabile quando: - sussiste un nesso oggettivo che consente solo la sua destinazione ad	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10.1.2022, n. 154</i>

	<p>un uso servente e durevole dell'immobile principale;</p> <p>- la sua dimensione è ridotta e modesta rispetto al manufatto principale.</p> <p>Di conseguenza, ai fini del possesso dei necessari titoli abilitativi edilizi, non è pertinenziale l'opera la cui costruzione determina un nuovo volume di consistenti dimensioni, su un'area diversa e ulteriore rispetto al bene principale.</p>	
--	--	--