



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

4 marzo 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Permesso di costruire – Durata – Sospensione – Proroga</p>	<p>Il termine di durata del permesso di costruire non si può mai considerare automaticamente sospeso, essendo sempre necessaria la presentazione di una formale istanza di proroga, a cui deve seguire un provvedimento da parte della stessa Amministrazione che ha rilasciato il titolo che accerti l'impossibilità del rispetto del termine.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 10.1.2022, n.149</i></p>
<p>Ristrutturazione edilizia pesante</p>	<p>Non rientrano nella nozione di ristrutturazione urbanistica "ordinaria" tutti quegli interventi edilizi sulle preesistenze che comportino incrementi volumetrici e, nelle zone vincolate, quelli che comportino modifiche della sagoma degli edifici; di conseguenza tali interventi rientrano nella ristrutturazione edilizia "pesante".</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. I, 15.2.2022, parere n. 378</i></p>
<p>Permesso di costruire – Decadenza</p>	<p>La decadenza del permesso di costruire è un effetto che discende dall'inutile decorso del termine di inizio e/o completamento dei lavori autorizzati. Tuttavia, affinché tale effetto diventi operativo è necessaria l'adozione di un provvedimento formale da parte del Comune.</p>	<p><i>Tar Puglia, Bari, sez. III, 23.2.2022, n. 291</i></p>
<p>Distanze delle costruzioni dalle ferrovie</p>	<p>L'art. 49 del D.P.R. 753/1980 individua la distanza minima degli edifici da costruire rispetto alla rotaia, al fine di assicurare la sicurezza del trasporto e delle persone. Di conseguenza, non occorre che l'Amministrazione a cui sia rivolta un'istanza di autorizzazione a costruire, effettui appositi accertamenti sull'effettivo pericolo in caso di edificazione a distanza inferiore, in quanto tale valutazione di pericolosità è stata già effettuata a monte dalla legge. Tuttavia spetta al soggetto che chiede l'autorizzazione a costruire a distanza inferiore, l'onere di provare che non vi sono nel caso specifico rischi concreti derivanti da rumori e scuotimenti.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 31.1.2022, n. 251</i></p>
<p>Destinazione ricreativa, sportiva e a verde pubblico – Vincoli</p>	<p>La destinazione ad attrezzature ricreative, sportive e a verde pubblico, data dallo strumento urbanistico ad aree di proprietà privata, non implica l'imposizione</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 16.2.2022, n.1142</i></p>

	sulle stesse di un vincolo espropriativo, ma solo di un vincolo conformativo (limitazioni e condizioni restrittive agli interventi edilizi) che è funzionale all'interesse pubblico generale conseguente alla zonizzazione effettuata dallo strumento urbanistico.	
Pianificazione territoriale – Discrezionalità amministrazione	Il disegno urbanistico espresso da uno strumento di pianificazione generale o da una sua variante costituisce espressione di un potere discrezionale dell'Amministrazione che rispecchia scelte inerenti lo sviluppo socio-economico; di conseguenza, tali scelte sono sottratte al sindacato di legittimità del giudice, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità.	<i>Tar Veneto, Venezia, sez. II, 7.1.2022, n. 61</i>
Costruzione – Nozione	Per “costruzione” deve intendersi qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione rispetto al suolo , anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente. Ne consegue che gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, così da ampliarne la superficie o la funzionalità economica, costituiscono con l'immobile una costruzione unitaria.	<i>Cassazione civile, sez. II, 17.1.2022, n. 1219</i>
Demolizione e ripristino – Sanzione - Acquisizione del bene	In caso di ordinanza di demolizione e ripristino non ottemperata, deve ritenersi che il successivo provvedimento di acquisizione del bene e dell'area di sedime da parte dell'Amministrazione sia una misura sanzionatoria che segue di diritto, in quanto atto dovuto a carattere meramente dichiarativo.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 11.1.2022, n.180</i>
Oneri di urbanizzazione	Il pagamento degli oneri di urbanizzazione è connesso all'aumento del carico urbanistico determinato dal nuovo intervento, nella misura in cui da ciò deriva un incremento della domanda di servizi nella zona coinvolta dalla costruzione.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10.1.2022, n.148</i>
Condono edilizio – Silenzio assenso	In materia di condono edilizio il silenzio assenso si perfeziona solo nell'ipotesi in cui la domanda del	<i>Tar Lazio, sez. II bis, 21.2.2022, n.2058</i>

	<p>privato possiede i requisiti sostanziali per il suo accoglimento, tra cui il rispetto del limite di volumetria e la dimostrazione del tempo di ultimazione dei lavori.</p>	
<p>Abusi edilizi – Sanatoria – Doppia conformità</p>	<p>La sanatoria degli abusi edilizi può avvenire solo in presenza della doppia conformità, ovvero la conformità delle opere alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione del manufatto che al momento della presentazione della domanda di sanatoria (Art. 36 D.P.R. 380/2001). Di conseguenza, è esclusa la legittimazione di opere originariamente abusive che, successivamente, sono divenute conformi alle norme edilizie o agli strumenti di pianificazione urbanistica.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 10.2.2022, n. 4625</i></p>