



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

4 marzo 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Permesso di costruire – Durata – Sospensione – Proroga</b></p>	<p><b>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</b> che accerti l'impossibilità del rispetto del termine.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 10.1.2022, n.149</i></p>
<p><b>Ristrutturazione edilizia pesante</b></p>	<p>Non rientrano nella nozione di ristrutturazione urbanistica "ordinaria" tutti quegli <b>interventi edilizi sulle preesistenze che comportino incrementi volumetrici e, nelle zone vincolate, quelli che comportino modifiche della sagoma degli edifici</b>; 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><b>Permesso di costruire – Decadenza</b></p>	<p><b>La decadenza del permesso di costruire è un effetto che discende dall'inutile decorso del termine di inizio e/o completamento dei lavori autorizzati.</b> 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><b>Distanze delle costruzioni dalle ferrovie</b></p>	<p><b>L'art. 49 del D.P.R. 753/1980 individua la distanza minima degli edifici da costruire rispetto alla rotaia</b>, al fine di assicurare la sicurezza del trasporto e delle persone. Di conseguenza, <b>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</b>, in quanto tale valutazione di pericolosità è stata già effettuata a monte dalla legge. Tuttavia <b>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.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 31.1.2022, n. 251</i></p>
<p><b>Destinazione ricreativa, sportiva e a verde pubblico – Vincoli</b></p>	<p><b>La destinazione ad attrezzature ricreative, sportive e a verde pubblico</b>, data dallo strumento urbanistico ad aree di proprietà privata, <b>non implica l'imposizione</b></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.	
<b>Pianificazione territoriale – Discrezionalità amministrazione</b>	Il disegno urbanistico espresso da uno strumento di <b>pianificazione generale</b> o da una sua variante costituisce espressione di un potere discrezionale dell'Amministrazione che rispecchia scelte inerenti lo sviluppo socio-economico; di conseguenza, tali <b>scelte sono sottratte al sindacato di legittimità del giudice, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità.</b>	<i>Tar Veneto, Venezia, sez. II, 7.1.2022, n. 61</i>
<b>Costruzione – Nozione</b>	Per “costruzione” deve intendersi qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della <b>solidità, stabilità e immobilizzazione rispetto al suolo</b> , 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>
<b>Demolizione e ripristino – Sanzione - Acquisizione del bene</b>	<b>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.</b>	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 11.1.2022, n.180</i>
<b>Oneri di urbanizzazione</b>	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>
<b>Condono edilizio – Silenzio assenso</b>	<b>In materia di condono edilizio il silenzio assenso si perfeziona solo nell'ipotesi in cui la domanda del</b>	<i>Tar Lazio, sez. II bis, 21.2.2022, n.2058</i>

	<p><b>privato possiede i requisiti sostanziali per il suo accoglimento</b>, tra cui il rispetto del limite di volumetria e la dimostrazione del tempo di ultimazione dei lavori.</p>	
<p><b>Abusi edilizi – Sanatoria – Doppia conformità</b></p>	<p><b>La sanatoria degli abusi edilizi può avvenire solo in presenza della doppia conformità</b>, 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>