



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

1 aprile 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Accertamento di conformità – Ordine di demolizione</p>	<p>L'efficacia di un ordine di demolizione non è pregiudicata dalla successiva presentazione di un'istanza di accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 380/2001). Infatti, la presentazione di tale istanza determina la sospensione dell'efficacia dell'ordine di demolizione ma all'esito del procedimento di sanatoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di accoglimento dell'istanza, l'ordine di demolizione rimarrà privo di effetti in ragione dell'accertata conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, con conseguente venir meno dell'originario carattere abusivo dell'opera realizzata; - in caso di rigetto dell'istanza, l'ordine di demolizione riacquista la sua efficacia ma il termine concesso per l'esecuzione spontanea della demolizione decorrerà dal momento in cui il diniego di sanatoria perviene a conoscenza dell'interessato, il quale non può essere pregiudicato dall'aver esercitato una facoltà di legge, quale quella di chiedere l'accertamento di conformità urbanistica, e deve pertanto poter fruire dell'intero termine a lui assegnato per adeguarsi all'ordine di demolizione. 	<p><i>Tar Campania, sez. VI, 31.1.2022, n. 672</i></p>
<p>Interventi edilizi – Zona vincolata – Permesso di costruire – Autorizzazione paesaggistica</p>	<p>L'inizio dei lavori in zona paesaggistica vincolata richiede il rilascio sia del permesso di costruire che dell'autorizzazione paesaggistica; di conseguenza, anche se il permesso di costruire è stato rilasciato, finché non interviene l'autorizzazione paesaggistica questo</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 22.3.2022, n. 781</i></p>

	è inefficace e i lavori non possono essere legittimamente iniziati.	
Abusi edilizi – Decorso del tempo – Affidamento legittimo	In merito agli interventi abusivi il mero decorso del tempo e la mancata precedente contestazione dell'abuso non possono comportare un affidamento legittimo in capo al proprietario, non essendo concepibile l'idea di connettere al decorso del tempo e all'inerzia dell'amministrazione la perdita del potere di contrastare il grave fenomeno dell'abusivismo edilizio.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 17.3.2022, n. 1959</i>
Distanza tra costruzioni – Distacco dal confine – Disciplina applicabile	La disciplina delle distanze delle costruzioni dai confini applicabile ai fabbricati situati in una determinata zona omogenea deve essere individuata nella disciplina dettata dagli strumenti urbanistici per i fabbricati insistenti in tale zona, a prescindere dalla destinazione di tali fabbricati e dalla eventuale difformità di questa rispetto alle destinazioni consentite dagli strumenti urbanistici per i fabbricati da realizzare in tale zona.	<i>Cassazione civile, sez. II, 22.3.2022, n. 9264</i>
Contributo di costruzione	Il contributo di costruzione è strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di costruire, per cui non è dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo del titolo edificatorio o in ipotesi di intervenuta decadenza del titolo edilizio; di conseguenza in tali casi il Comune è obbligato a restituire le somme percepite perché il relativo pagamento risulta privo della causa originaria e, conseguentemente, il privato ha diritto a pretendere la restituzione.	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. I, 16.2.2022, n. 495</i>
Distanze tra costruzioni – Sporgenza manufatto dal suolo	La sporgenza di un manufatto dal suolo, quale requisito necessario affinché sia soggetto alle disposizioni sulle distanze legali nel rapporto di vicinato, va riscontrata con riferimento al piano di campagna, cioè al livello naturale del terreno.	<i>Cassazione civile, sez. II, 18.2.2022, n. 5358</i>
Impugnazione atti in materia edilizia – Legittimazione – Promissario acquirente	Non può ritenersi legittimato ad impugnare il provvedimento con il quale un Comune ha annullato in autotutela un piano di lottizzazione, il promissario acquirente del terreno interessato dal medesimo piano di lottizzazione, nel caso in cui questo, nonostante la stipula del	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 14.3.2022, n. 1768</i>

	contratto preliminare di compravendita dell'area non abbia acquisito la effettiva e materiale disponibilità del terreno stesso.	
Abusi edilizi – Ordine di demolizione	Il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di demolizione non è l'accertamento di responsabilità nella commissione dell'illecito, ma l'esistenza di una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia. Pertanto sono destinatari della sanzione del ripristino dei luoghi sia il proprietario dell'immobile che il responsabile dell'abuso; il soggetto passivo dell'ordine di demolizione viene, quindi, individuato nel soggetto che ha il potere di rimuovere concretamente l'abuso, potere che compete al proprietario, anche se non responsabile in via diretta.	<i>Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, sez. I, 23.3.2022, n. 360</i>