



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

22 aprile 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Distanze legali – Costruzione – Nozione	<p>In tema di distanze legali esiste, ai sensi dell'art. 873 c.c., una nozione unica di costruzione che consiste in qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata, anche se realizzata mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o costruito contestualmente, indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 14.4.2022, n. 12203</i></p>
Recupero edilizio – Nozione	<p>Il concetto di “recupero edilizio”, riconducibile nella categoria della “ristrutturazione edilizia” (art. 3 comma 1 lett. d) D.P.R. 380/2001) presuppone sempre che ci sia una preesistenza edificata, costituita dall’insieme di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 7.4.2022, n.879</i></p>
Distanze tra edifici – Costruzioni in appoggio al muro	<p>La disposizione dell'art. 907 comma 3 c.c. secondo cui le nuove costruzioni in appoggio al muro devono rispettare la distanza di tre metri dalla soglia delle vedute preesistenti, deve essere intesa nel senso che tale distanza opera, anche in senso verticale, nei riguardi delle costruzioni sottostanti non solo le finestre ma anche i balconi con riguardo al loro piano di calpestio.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 14.4. 2022, n. 12202</i></p>
Destinazione d’uso da magazzino a box auto	<p>È illegittimo il provvedimento con il quale un Comune ha opposto un diniego ad una istanza tendente ad ottenere l’autorizzazione per il mutamento di destinazione d’uso di un immobile, da magazzino a box auto, senza opere edilizie, che sia motivato con esclusivo riferimento al fatto che l’immobile è ubicato in zona a pericolosità idraulica molto elevata e che l’intervento sarebbe inammissibile in quanto determinerebbe un incremento del carico insediativo non consentito. Tale incremento non risulta con immediata evidenza dalla comparazione delle due destinazioni. Infatti, l’utilizzo di un box auto non comporta la presenza o permanenza</p>	<p><i>Tar Liguria, sez. II, 15.4.2022, n. 288</i></p>

	prolungata di più persone rispetto ad un magazzino in cui queste possono accedervi quotidianamente per riporre o prelevare oggetti di uso comune.	
Permesso di costruire – Contributo di costruzione – Scomputo totale o parziale	In tema di rilascio del permesso di costruire, pur essendo previsto che il soggetto che richiede il permesso di costruire, a scomputo totale o parziale della quota dovuta a titolo di contributo di costruzione, possa obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, tale iniziativa è sempre subordinata ad una valutazione del Comune. Infatti, l'ammissione allo scomputo costituisce oggetto di una valutazione ampiamente discrezionale da parte dell'Amministrazione.	<i>Tar Calabria, Catanzaro, sez. II, 8.4.2022, n. 612</i>
Individuazione titolo edilizio – Criteri	Ai fini dell'esatta individuazione del titolo edilizio utile alla realizzazione di una costruzione occorre far riferimento all'impatto effettivo che questa genera sul territorio; di conseguenza un intervento edilizio deve essere qualificato come nuova costruzione nel caso in cui, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione della relativa area, esso si presenti idoneo a determinare significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 8.4.2022, n. 908</i>
Opere abusive – Condono edilizio – Condizioni	Le opere abusive realizzate in zona sottoposta a vincoli specifici sono condonabili soltanto se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni e cioè che: a) si tratti di opere minori senza aumento di superficie per come analiticamente indicate nell'Allegato 1 D.L. 269/2003; b) tali opere minori siano state realizzate prima della imposizione del vincolo e positivamente valutate dall'autorità preposta alla tutela dello stesso; c) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 8.4.2022, n.902</i>

<p>Pianificazione urbanistica Discrezionalità amministrativa</p>	<p>– In materia di pianificazione urbanistica deve essere riconosciuta al Comune un'ampia discrezionalità, con la conseguenza che le scelte dell'Amministrazione non sono sindacabili dal giudice amministrativo, salvo che non siano inficiate da arbitrarietà o irragionevolezza manifeste, ovvero da travisamento dei fatti in ordine alle esigenze che si intendono nel concreto soddisfare. A tale regola si può derogare solo in presenza di situazioni di affidamento qualificato dei privati ad una specifica destinazione del suolo.</p>	<p><i>Tar Lombardia, sez. II, 14.3.2022, n.599</i></p>
--	---	--