



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

10 giugno 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Abusi edilizi – Area vincolata – Sanabilità</b>	Le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli sono sanabili solo se, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni (ossia: opere realizzate prima della imposizione del vincolo; opere conformi alle prescrizioni urbanistiche; previo parere dell’Autorità preposta alla tutela del vincolo) siano opere minori senza aumento di superficie e volume. Pertanto, <b>un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo, indipendentemente dal fatto che il vincolo non sia di carattere assoluto, non può essere sanato.</b>	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 5.5.2022, n. 3531</i>
<b>Vicinitas – Individuazione</b>	<b>Il criterio della vicinitas</b> , inteso quale stabile collegamento tra un determinato soggetto e il territorio o l’area sul quale sono destinati a prodursi gli effetti dell’atto contestato, è piuttosto elastico: la sua <b>concreta individuazione è strettamente dipendente dalla situazione di fatto, dal tipo di provvedimento contestato e dai suoi concreti contenuti, dall’ampiezza e dalla rilevanza delle aree coinvolte.</b>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 13.5.2022, n. 3772</i>
<b>Oneri concessori – Intervento edilizio non realizzato – Restituzione e/o ripetizione</b>	Il Comune ha l’obbligo di restituire e/o ripetere le somme ricevute in pagamento a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione, nel caso in cui l’intervento assentito con il permesso di costruire non sia stato più realizzato. Infatti, <b>il contributo concessorio è strettamente connesso all’attività di trasformazione del territorio e, quindi, nel caso in cui tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell’originaria obbligazione di dare;</b> di conseguenza l’importo versato va restituito.	<i>Tar Abruzzo, Pescara, sez. I, 3.6.2022, n. 219</i>
<b>Accertamento di conformità – Presupposti</b>	Con l’istituto del cd. <b>accertamento di conformità</b> il legislatore ha inteso consentire la sanatoria dei soli abusi formali, cioè di quelle opere che, pur difformi dal titolo o eseguite senza alcun titolo, risultino rispettose della	<i>Tar Campania, sez. VII, 20.5.2022, n. 3450</i>

	disciplina sostanziale sull'utilizzo del territorio, sia vigente al momento dell'istanza di sanatoria, sia all'epoca della loro realizzazione. <b>La sanabilità dell'intervento</b> , in altri termini, <b>presuppone necessariamente che non sia stata commessa alcuna violazione di tipo sostanziale, in presenza della quale, invece, scatterà la potestà sanzionatorio - repressiva degli abusi edilizi prevista dagli artt. 27 e ss. D.P.R. 380/2001.</b>	
<b>Sopraelevazione – Nozione</b>	La <b>sopraelevazione</b> di un piano dell'edificio in muratura, rilevante ai sensi dell'art. 90 D.P.R. 380/2001, consiste nell'innalzamento dell'edificio di un ulteriore piano: la norma <b>si riferisce</b> non ad un generico aumento di volumetria o alla sopraelevazione anche parziale di un piano, bensì, specificamente, <b>per gli edifici in muratura, alla sopraelevazione di un piano e, per gli edifici in cemento armato normale e precompresso, alla sopraelevazione anche di più piani.</b>	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 17.5.2022, n. 1272</i>
<b>Opere scavo, sbancamento e livellamento terreno – Usi diversi da agricoli – Titolo edilizio</b>	Le <b>opere di scavo, di sbancamento e di livellamento del terreno, finalizzate ad usi diversi da quelli agricoli</b> , in quanto incidono sul tessuto urbanistico del territorio, <b>sono assoggettate a titolo abilitativo edilizio.</b>	<i>Cassazione Penale, sez. III, 21.4.2022, n. 19459</i>
<b>Ordine di demolizione – Destinatario – Legittimità</b>	È responsabile dell'abuso edilizio non solamente chi ha posto in essere materialmente la violazione contestata, ma anche colui che è subentrato nella titolarità del bene; infatti, tale soggetto, avendo la disponibilità materiale del bene, non è esentato dal dovere di ripristino dello stato dei luoghi, pur senza essere l'autore materiale dell'abuso preesistente. Di conseguenza, è legittimo l'ordine di rimozione di un manufatto abusivo, realizzato su un'area demaniale, emanato nei confronti dell'utilizzatore del medesimo manufatto.	<i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 3.6.2022, n. 932</i>
<b>Inizio lavori – Nozione</b>	L'inizio lavori deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi, i quali devono ritenersi iniziati quando consistono nel <b>concentramento di mezzi e di uomini</b> , cioè nell'impianto del	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 23.5.2022, n. 4033</i>

	<p>cantiere, nell'innalzamento di elementi portanti, nella elevazione di muri e nella esecuzione di scavi preordinati al gettito delle fondazioni dell'edificio da costruire, per evitare che il termine di decadenza del permesso possa essere eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici.</p>	
--	--	--