



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

17 giugno 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Permesso di costruire – Realizzazione terrapieni e muri di contenimento</p>	<p>Il permesso di costruire è necessario per la realizzazione dei terrapieni e dei muri di contenimento che producono un dislivello del terreno oppure accentuano quello già esistente.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Brescia, sez. I, 18.5.2022, n. 492</i></p>
<p>Pertinenza urbanistica – Nozione</p>	<p>La qualifica di pertinenza urbanistica è applicabile soltanto ad opere di modesta entità e accessorie rispetto ad un'opera principale, ma non ad opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, sono connotate da una propria autonomia rispetto all'opera principale.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 11.5.2022, n. 3708</i></p>
<p>Rilascio titolo edilizio- Legittimazione richiesta – Potere di verifica amministrazione</p>	<p>Nell'ambito del procedimento per il rilascio di un titolo edilizio (anche in sanatoria) l'amministrazione ha il dovere di svolgere un'istruttoria adeguata al fine di verificare la sussistenza di un collegamento soggettivo qualificato tra chi propone l'istanza e il bene oggetto dell'autorizzazione. Tuttavia, tale potere di verifica non impone all'amministrazione di svolgere complessi e laboriosi accertamenti, diretti a ricostruire tutte le vicende riguardanti l'immobile considerato, al fine di accertare ogni aspetto che potrebbe riflettersi sul regime proprietario dell'immobile.</p>	<p><i>Tar Toscana, Firenze, sez. III, 3.5.2022, n. 606</i></p>
<p>Cessione di cubatura – Asservimento – Presupposto</p>	<p>Con riferimento alla cessione di cubatura, il presupposto logico del c.d. "asservimento" (fondo che si priva della propria capacità edificatoria in favore del fondo che la riceve) consiste da una parte nell'interesse dell'amministrazione all'osservanza del rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell'area interessata ma dall'altra nella sostanziale indifferenza alla materiale collocazione dei fabbricati, fermi restando i limiti di cubatura realizzabile in un determinato ambito territoriale, fissati dal piano, oltre al rispetto delle distanze e delle eventuali prescrizioni sulla superficie minima dei lotti.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 31.5.2022, n. 4417</i></p>
<p>Autotutela amministrativa</p>	<p>In materia di edilizia, il potere di autotutela dell'Amministrazione deve essere esercitato entro un</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 1.6.2022, n. 4470</i></p>

	<p><b>termine ragionevole e supportato dall'esternazione di un interesse pubblico, attuale e concreto, alla rimozione del titolo edilizio</b> in particolar modo quando il privato, in ragione del tempo trascorso, ha riposto, con la realizzazione del progetto, un ragionevole affidamento sulla regolarità dell'autorizzazione edilizia.</p>	
<p><b>Ricorso in materia edilizia – Termine decadenziale</b></p>	<p><b>Nel caso in cui si sostenga che nessuna opera poteva essere edificata su una determinata area</b>, il momento da cui computare il <b>termine decadenziale di proposizione del ricorso</b>, nell'ambito dell'attività edilizia, è individuato <b>nell'inizio dei lavori</b>.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 25.5.2022, n. 4167</i></p>
<p><b>Ordine di demolizione – Tardiva adozione</b></p>	<p><b>Nel caso di tardiva adozione del provvedimento di demolizione, la mera inerzia da parte dell'amministrazione nell'esercizio di un potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittima l'edificazione senza titolo che è sin dall'origine illegittima.</b> Allo stesso modo, tale inerzia non può radicare un affidamento di carattere legittimo in capo al proprietario dell'abuso, che non è stato destinatario di un atto amministrativo favorevole idoneo a ingenerare un'aspettativa giuridicamente qualificata.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 24.5.2022, n. 4115</i></p>
<p><b>Permesso di costruire – Diritti dei terzi – Istruttoria amministrazione</b></p>	<p>La regola generale in base a cui il permesso di costruire è rilasciato salvi i diritti dei terzi, sui quali il Comune non è tenuto a svolgere particolari indagini, trova un limite <b>nei casi in cui il Comune stesso sia a conoscenza che il diritto di chi richiede il titolo abilitativo è contestato</b>; in tal caso, si ritiene che l'ente <b>debba compiere le indagini necessarie per verificare se tali contestazioni siano fondate e rifiutare il rilascio del titolo se il richiedente non sia in grado di fornire elementi seri a fondamento del suo diritto.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 18.5.2022, n. 3931</i></p>
<p><b>Distanze legali – Violazione – Onere della prova</b></p>	<p><b>In materia di violazioni delle distanze legali, il proprietario</b> che lamenta la realizzazione di un manufatto su un fondo limitrofo a distanza non regolamentare è tenuto</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 6.6.2022, n. 18021</i></p>

	<b>a dare prova sia del fatto della costruzione che di quello della dedotta violazione.</b>	
--	---	--