



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

1 giugno 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Distanze legali – Disciplina applicabile– Demolizione e ricostruzione</p>	<p>In caso di demolizione e successiva ricostruzione di un edificio, la nuova costruzione è sottoposta nel suo complesso alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della sua edificazione solo nel caso in cui lo strumento urbanistico presenti una norma espressa con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni sono estese alle ricostruzioni. In caso contrario, il manufatto va considerato come nuova costruzione solo nelle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario e la demolizione va disposta solo per i volumi eccedenti.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 14.4.2022, n. 12196</i></p>
<p>Distanze legali – Ambito applicazione</p>	<p>Il presupposto di operatività dell'art. 9 comma 1 n. 2 D.M. n. 1444/1968 (distanza minima assoluta di 10 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) è l'essere in presenza di un nuovo edificio, circostanza che non ricorre nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, che rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) D.P.R.380/2001.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 26.4.2022, n. 395</i></p>
<p>Ristrutturazione edilizia – Nozione – Edificio non più esistente</p>	<p>Il concetto di ristrutturazione edilizia è ritenuto applicabile anche all'edificio che non esiste più (nel caso di specie un edificio crollato a causa di eventi bellici); in tale caso tuttavia è necessario che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la consistenza originaria dell'edificio si possa ricostruire con un'indagine tecnica; • nella ristrutturazione e/o ricostruzione sia rispettato il volume e/o la cubatura preesistente del medesimo manufatto. 	<p><i>Tar Lazio, Latina, sez. I, 27.5.2022, n. 505</i></p>
<p>Tettoia/parcheggio- Permessi di costruire</p>	<p>Una tettoia-parcheggio annessa ad abitazione, in quanto destinata a soddisfare, seppur in maniera indiretta, esigenze abitative, non è assimilabile a mera pertinenza urbanistica dell'immobile principale, ma si configura come un manufatto autonomo, il quale, determinando</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 26.5.2022, n. 3562</i></p>

	trasformazione del territorio, necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire.	
Risarcimento del danno – Divieto inizio e/o prosecuzione dei lavori – Illegittimità permesso di costruire in sede penale	Non può essere accolta una domanda di risarcimento del danno (ai sensi dell'art. 2043 c.c.), derivante da ripetuti provvedimenti del Comune di divieto di inizio e/o prosecuzione dei lavori, in precedenza assentiti con permesso di costruire, nel caso in cui, in relazione a questo, sia intervenuta una sentenza penale che ne abbia acclarato e dichiarato la illegittimità. Infatti, in tale caso non è rilevante il fatto che il permesso di costruire non sia stato mai annullato in autotutela o ritirato dall'amministrazione.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 27.5.2022, n. 1782</i>
Attività edilizia – Struttura costruzione – Ultimazione al rustico	In merito all'attività edilizia, la struttura di una costruzione può considerarsi ultimata al rustico solo se provvista, quantomeno, del tamponamento dei muri perimetrali , non essendo sufficiente il cd. scheletro della struttura.	<i>Tar Abruzzo, Pescara, sez. I, 24.5.2022, n. 205</i>
Ingiunzione pagamento oneri urbanizzazione – Impugnazione – Giurisdizione	Rientra nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo una controversia avente ad oggetto l'impugnazione di una ingiunzione emessa dal Comune relativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione.	<i>Tar Friuli Venezia Giulia, Trieste, sez. I, 28.5.2022, n. 250</i>
Tettoia – Nuova costruzione - Caratteristiche	La realizzazione di una tettoia va configurata come intervento di nuova costruzione ogni qual volta integri un manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo , anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazioni dell'opera.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 25.5. 2022, n. 4181</i>
Autorizzazione sismica – Titolo edilizio	L'autorizzazione sismica è un presupposto indispensabile per ottenere il rilascio del titolo edilizio (anche quello in sanatoria) la cui acquisizione costituisce un preciso onere della parte che intenda realizzare (o abbia già realizzato) dei lavori suscettibili di avere un impatto sulla statica del fabbricato.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 19.5.2022, n. 3963</i>

Sopraelevazione – Nozione	<p>La sopraelevazione indica, attraverso la realizzazione di piani ulteriori del fabbricato, un incremento di quest'ultimo che si caratterizza per il superamento dell'altezza originaria dell'edificio.</p> <p>Di conseguenza, la realizzazione di opere nuove, per essere ritenuta sopraelevazione, deve comportare un aumento dell'altezza originaria dell'intero edificio e non di singole parti di esso in quanto, ai fini della configurabilità di una sopraelevazione, è rilevante il superamento del punto più alto della costruzione. La sopraelevazione ha, dunque, come riferimento solo l'altezza massima dell'edificio.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 17.5.2022, n. 1272</i></p>
----------------------------------	--	--