



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

21 maggio 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Autorizzazione paesaggistica – opere precarie stagionali</b></p>	<p>Il mantenimento per l'intero anno solare di opere precarie a scopo turistico non può avvenire in mancanza della necessaria positiva valutazione di compatibilità paesaggistica, potendosi determinare uno sfruttamento delle coste che svilirebbe le loro bellezze naturali. In assenza del controllo periodico delle autorità paesaggistiche preposte alla tutela del vincolo, la legge regionale che permette di posizionare, per tutto l'anno, le strutture turistico-ricreative, può produrre un danneggiamento, indiscriminato, del valore preminente connaturato al litorale costiero.</p> <p>Per le su esposte ragioni, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 2, lettera a), della legge reg. Sardegna n. 3 del 2020, per violazione dell'art. 117, secondo comma, lettera s), Cost., in relazione all'art. 146 cod. beni culturali, che reca «norme di grande riforma economico-sociale», valide anche per le Regioni a statuto speciale e dell'art. 3 dello statuto speciale.</p>	<p>Corte costituzionale, 20/05/2021, N. 101</p>
<p><b>Pergolato in zona tutelata</b></p>	<p>Il piano paesaggistico e le norme urbanistiche non possono impedire la realizzazione di una pergola per l'ombra.</p>	<p>Tar Sardegna, sez. II, 19/05/2021, n. 355</p>
<p><b>Abusi – Rapporto sanatoria ordinaria e condono edilizio</b></p>	<p>Mentre la sanatoria ordinaria di cui all'art. 36 del Testo Unico Edilizia, consiste nella regolarizzazione di abusi "formali", in quanto l'opera, pur essendo stata realizzata in assenza o difformità dal titolo edilizio, non risulta violare la disciplina urbanistica vigente sia al momento della sua realizzazione che a quello di presentazione della domanda (cd. doppia conformità), il condono edilizio, previsto da 3 leggi speciali e a tempo (Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge n. 326/2003), ha una portata "sanante" di situazioni "sostanzialmente" illecite, previo pagamento di una sanzione pecuniaria che ha prodotto l'effetto di estinguere anche la fattispecie penale identificabile nella relativa costruzione.</p>	<p>Consiglio di Stato, sez. II, 17/05/2021, n. 3835</p>
<p><b>Terzo condono edilizio – Silenzio assenso</b></p>	<p>Per la formazione del silenzio assenso sull'istanza di condono edilizio, è necessario che sia stato completato il pagamento dell'oblazione dovuta e degli oneri concessori e che la domanda sia</p>	<p>Consiglio di Stato, sez. II, 10/05/2021, n. 3684</p>

	<p>completa di tutta la documentazione, affinché possano essere utilmente esercitati i poteri di verifica da parte dell'amministrazione comunale sia in ordine alla ammissibilità del condono, che alla corretta determinazione della misura dell'oblazione da versare, con la conseguenza che l'assenza di completezza della domanda di sanatoria osta alla formazione tacita del titolo abilitativo.</p>	
<p><b>Abusi edilizi – Rapporto fra variazioni essenziali, difformità parziali e tolleranza 2%</b></p>	<p>Il mero scostamento del margine di tolleranza del 2% non implica, di per sé, la possibilità di qualificare le opere abusive come variazioni essenziali ex art. 32 DPR n. 380/01, assoggettabili a sanzione demolitoria ex art. 31 DPR n. 380/01. Pertanto, una volta rilevato il superamento del margine di tolleranza del 2%, occorre valutare la consistenza dell'abuso, tenendo conto che <i>“si ha parziale difformità quando un intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo abilitativo rilasciato dal Comune, viene realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale e le modifiche incidano su elementi non essenziali della costruzione e si concretizzano in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera; mentre si ha totale difformità del manufatto o variazione essenziale, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione”</i> (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 1 marzo 2021, n. 1743).</p>	<p>Consiglio di Stato, sez. VI, 10/05/2021, n. 3666</p>
<p><b>Destinazione d'uso - commerciale</b></p>	<p>La destinazione d'uso di un immobile ha carattere oggettivo, cioè è riferita alla tipologia di attività generalmente ammissibile, e non ha carattere soggettivo, in base alla tipologia di soggetti coinvolti.</p> <p>In particolare, con riferimento ad una struttura alberghiera, la destinazione commerciale del piano interrato è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, anche se la relativa attività di commercio è aperta al pubblico e non rivolta solo alla clientela della struttura ricettiva soprastante.</p>	<p>Consiglio di Stato, sez. VI, 10/05/2021, n. 3665</p>
<p><b>Beni culturali – Vincolo “indiretto”</b></p>	<p>Il cd. "vincolo indiretto" del bene culturale previsto dall'art. 45 del c.d. codice dei beni culturali e del paesaggio,</p>	<p>Consiglio di Stato, sez. VI, 10/05/2021, n. 3663</p>

	<p>non ha contenuto prescrittivo tipico, ma è rimesso all'autonomo apprezzamento dell'amministrazione la determinazione delle disposizioni utili all'ottimale protezione del bene principale - fino all'inedificabilità assoluta - in un ambito territoriale che si estende fino a comprendere ogni immobile, anche non contiguo, la cui manomissione si stimi potenzialmente idonea ad alterare il complesso delle condizioni e caratteristiche fisiche e culturali connotanti lo spazio circostante.</p>	
<b>Abusi – Ordine di demolizione</b>	<p>L'ordine di demolizione, quale atto di natura doverosa e vincolata, non richiede particolare motivazione, essendo sufficiente che il medesimo descriva quali sono le opere oggetto di contestazione, al fine di permettere al destinatario della sanzione di rimuoverle spontaneamente, esulando ogni altra indicazione dal contenuto tipico del provvedimento.</p> <p>Il lungo tempo trascorso dalla realizzazione dell'opera abusiva non è idoneo a radicare in capo al privato interessato alcun legittimo affidamento in ordine alla conservazione di una situazione di fatto illecita.</p> <p>L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale si verifica di diritto come effetto automatico dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, mentre l'atto acquisitivo ha natura meramente dichiarativa dell'effetto prodottosi ex lege, per cui non richiede alcuna motivazione.</p>	<p>Consiglio di Stato, sez. VI, 10/05/2021, n. 3659</p>
<b>Condono edilizio – effetti dell'istanza</b>	<p>Alla presentazione dell'istanza di condono edilizio sono legittimati il proprietario della costruzione abusiva, il titolare del titolo edilizio, il committente delle opere, il costruttore ed il direttore dei lavori. La presentazione nei termini della domanda di condono edilizio sospende il procedimento per le sanzioni amministrative. Pertanto l'adozione di provvedimenti che dispongono la demolizione dell'immobile abusivo prima della pronuncia da parte del Comune sulla domanda di condono pendente deve ritenersi illegittima.</p>	<p>Tar Campania, sez. II, 10/05/2021, n. 3100</p>
<b>Titoli abilitativi - Attività edilizia libera - Pergotenda</b>	<p>Nell'ambito dell'attività edilizia libera, con riferimento ai manufatti leggeri diretti a soddisfare esigenze temporanee, la tenda munita di una</p>	<p>Tar Liguria, sez. I, 05/05/2021, n. 408</p>

	<p>struttura di supporto (c.d. “<i>pergotenda</i>”) in tanto vi rientra, in quanto l’opera principale sia costituita, appunto, dalla “<i>tenda</i>” quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno, rispetto alla quale la struttura rappresenti un mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della stessa. Inoltre, gli elementi di copertura e di chiusura devono essere in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di quelle caratteristiche di consistenza e rilevanza che possano connotarlo in termini di componenti edilizie di copertura o di tamponatura di una costruzione, perché è proprio in ragione dell’inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato che l’insieme non è qualificabile come organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie.</p>	
<p><b>Sanatoria ordinaria – Doppia conformità – Regolarità sismica</b></p>	<p>La regolarità sismica del progetto (da intendersi come effettiva conformità del progetto alle prescrizioni tecniche di sicurezza sismica) è un requisito indefettibile per la realizzazione delle opere e per l’ottenimento di un valido titolo edilizio e ciò anche ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36, D.P.R. 380/2001. Il principio trova conferma nella pronuncia della Corte costituzionale 29/05/2013, n. 101 secondo la quale la verifica della doppia conformità, alla quale l’art. 36 del testo unico subordina il rilascio dell’accertamento di conformità in sanatoria, deve riferirsi anche al rispetto delle norme sismiche, da comprendersi nelle norme per l’edilizia, sia al momento della realizzazione dell’intervento che al momento di presentazione della domanda di sanatoria. Deve pertanto ritenersi che l’accertamento del rispetto delle specifiche norme tecniche antisismiche è sempre un presupposto necessario per conseguire il titolo che consente di edificare, al quale si riferisce il criterio della doppia conformità.</p>	<p>Tar Molise, sez. I, 05/05/2021, n. 169</p>
<p><b>Abusi e reati edilizi - Responsabilità penale del direttore dei lavori</b></p>	<p>Relativamente all'applicazione della causa di esonero della responsabilità per il direttore dei lavori prevista dall'art. 29, comma 2, del D.P.R. 380/2001, il direttore non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti</p>	<p>Cassazione Penale, sez. III, 03/05/2021, n. 16668</p>

	<p>la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente.</p>	
<p><b>Titoli Abilitativi – Rapporto fra Scia e Super Scia</b></p>	<p>Ferma in entrambi i casi la necessità di asseverare la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, al regolamento edilizio ed alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e fermo il pagamento del contributo di costruzione ove dovuto in relazione all'aumento del carico urbanistico, la Scia sostitutiva del permesso di costruire, cd. Super Scia, e la Scia si differenziano per il fatto che nel primo caso i lavori possono essere iniziati soltanto dopo trenta giorni dalla presentazione della SCIA, cioè del termine a disposizione dell'amministrazione per notificare all'interessato l'ordine di non effettuare il previsto intervento, in caso di riscontrata assenza delle condizioni stabilite (art. 23 commi 1 e 6 D.P.R. n. 380/2001), mentre nel secondo caso possono essere iniziati contestualmente alla presentazione della SCIA (art. 22 comma 1 D.P.R. n. 380/2001, che richiama l'art. 19 comma 2 della L. n. 241/1990).</p>	<p>Tar Liguria, sez. I, 15/04/2021, n. 341</p>
<p><b>Distanze tra edifici – tettoie</b></p>	<p>La tettoia che, per le sue caratteristiche, sia da considerare alla stregua di nuova costruzione è rilevante ai fini del calcolo della distanza minima tra edifici di cui all'art. 9, D.M. 1444/1968, poiché costituisce un ampliamento funzionale del corpo di fabbrica già esistente. <i>(Nel caso di specie è stato confermato il diniego del permesso di costruire per una tettoia di m. 3.90 x 5.00, priva di pareti laterali, da realizzarsi in pilastri e travi in legno lamellare e manto di copertura a tegole, a distanza inferiore ai dieci metri dall'immobile del lotto adiacente).</i></p>	<p>Tar Calabria, sez. II, 09/04/2021, n. 752</p>
<p><b>Centri raccolta rifiuti - Localizzazione</b></p>	<p>Le <i>isole ecologiche</i> – altrimenti denominate “ecopiazze”, “centri di raccolta”, “ecostazioni” o “riciclerie” e disciplinate dal d.m. 8 aprile 2008, come</p>	<p>Consiglio di Giustizia, Regione Sicilia, 27/04/2021, n. 377</p>

	<p>modificato dal d.m. 8.7.2009 n. 165 – sono aree cittadine recintate e sorvegliate, dotate di impianti strutturali e di accorgimenti funzionali idonei ad evitare immissioni, inquinamenti e degrado ambientale, attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti. Trattandosi di un servizio generalizzato e necessario in ogni quartiere – e dunque da organizzare pervasivamente in ogni zona urbana – è fisiologico che la sua ubicazione nel tessuto urbano prescinda, tendenzialmente, dalla destinazione urbanistica delle singole aree. Esattamente come se si trattasse del servizio elettrico, idrico, del gas etc., servizi che devono operare “dovunque” e le cui strutture operative – strumentali al corretto funzionamento del servizio – vengono generalmente ubicate ovunque ciò sia necessario, utile o comunque conveniente.</p> <p>E’ legittima l’ubicazione di un “centro di raccolta differenziata” in un’area ricadente all’interno di una “zona F”, zona che comprende le parti di territorio destinate ad ospitare attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale, senza che possa valere che la “zona F” sia strutturata in varie sotto-zone, con destinazioni particolari differenziate e che la sotto-zona prescelta per ubicarvi il “centro di raccolta differenziata” sia destinata ad “attrezzature sportive”.</p>	
--	--	--