



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

15 ottobre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Tettoia – Nuova costruzione – Permesso di costruire</b></p>	<p><b>Quando le tettoie incidono sull'assetto edilizio preesistente</b>, non possono essere considerate come interventi di manutenzione straordinaria, in quanto non consistono nella rinnovazione o nella sostituzione di un elemento architettonico, ma nell'<b>aggiunta di un elemento strutturale dell'edificio</b>, con modifica del prospetto; di conseguenza, la relativa costruzione richiede il <b>preventivo rilascio del permesso di costruire</b>. Infatti, l'intervento edilizio deve essere qualificato quale <b>nuova costruzione</b> - con le conseguenze ai fini del rilascio dei titoli abilitativi necessari - laddove, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione dell'area relativa, esso si presenti idoneo a determinare significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.</p>	<p><i>Tar Napoli, sez. VIII, 1.10.2021, n.6146</i></p>
<p><b>Volumetria – Nozione – Illecito paesaggistico</b></p>	<p>Ai fini della qualificazione del <b>reato paesaggistico</b> (art.181 comma 1 e 1-bis D.lgs. 42/2004) la nozione di "volumetria", al pari di quella di "superficie utile", deve essere individuata <b>prescindendo dai criteri applicabili per la disciplina urbanistica</b>, dovendo invece essere considerato l'impatto dell'intervento sull'originario assetto paesaggistico del territorio. Inoltre, il rilascio del provvedimento di compatibilità paesaggistica non determina automaticamente la non punibilità dei reati paesaggistici, in quanto compete sempre al giudice l'accertamento dei presupposti di fatto e di diritto legittimanti l'applicazione del c.d. "condono ambientale" previsto dall'art. 181, D. Lgs 42/2004.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 17.9.2021, n. 34585</i></p>
<p><b>Dehors – Permesso di costruire</b></p>	<p>I <b>dehors chiusi con tende in pvc</b> trasparenti non sono strutture dotate di tamponature laterali, quindi non si qualificano come nuove costruzioni e <b>non richiedono il permesso di costruire</b>.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 30.9.2021, n .35804</i></p>
<p><b>Risanamento conservativo – Ristrutturazione edilizia – Differenze</b></p>	<p>Il <b>risanamento conservativo</b> è un'attività rivolta a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne</p>	<p><i>Tar Firenze, sez. III, 6.9.2021, n.1160</i></p>

	<p>la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.</p> <p>La <b>ristrutturazione edilizia</b>, invece, si caratterizza per il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e per l'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e risanamento, che invece presuppongono la realizzazione di opere che lasciano inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie</p>	
<b>Titolo edilizio – Abuso d'ufficio</b>	<p>In tema di abuso di ufficio, il rilascio del titolo abilitativo edilizio avvenuto senza il rispetto del piano regolatore generale o degli altri strumenti urbanistici integra la violazione di specifiche regole di condotta previste dalla legge. Infatti, l'art.12 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, prescrive espressamente che <b>il permesso di costruire, per essere legittimo, deve conformarsi agli strumenti urbanistici</b> ed il successivo art. 13 detta la specifica disciplina urbanistica che il direttore del settore è tenuto ad osservare.</p>	<i>Cassazione Penale, sez. III, 9.9.2021, n. 33419</i>
<b>Piscina non rilevanti dimensioni – Pertinenza esclusiva – Compatibilità destinazione agricola</b>	<p>L'<b>installazione di una piscina che non abbia dimensioni rilevanti</b>, realizzata in una proprietà privata a corredo esclusivo della stessa, deve considerarsi alla stregua di una <b>pertinenza esclusiva dell'immobile esistente</b>, essendo destinata a servizio dello stesso; da ciò deriva il principio per cui <b>la piscina pertinenziale è compatibile con la destinazione agricola della zona</b>, laddove essa costituisca una legittima pertinenza dell'edificio residenziale principale.</p>	<i>Tar Salerno, sez. II, 29.9.2021, n.2035</i>
<b>Cambio destinazione d'uso – Permesso di costruire</b>	<p>Il <b>cambio di destinazione d'uso</b> ha tendenzialmente una giuridica apprezzabilità e, come tale, non può essere liberamente eseguito previa CILA, ma <b>deve essere assentito mediante permesso di costruire</b>. Infatti, il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante,</p>	<i>Tar Salerno, sez. II, 24.6.2021, n.1554</i>

	<p>assentibile solo mediante permesso di costruire, in presenza o meno di opere edilizie, è quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico ed influisce, in via consequenziale e automatica, sul carico urbanistico senza necessità di ulteriori accertamenti in concreto.</p>	
<p><b>Condono edilizio - Edificio ultimato</b></p>	<p>Per quanto riguarda il concetto di "<b>edificio ultimato</b>", per poter godere dei benefici del condono edilizio, si intendono ultimati gli <b>edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e ultimata la copertura</b>. Pertanto, in merito agli edifici residenziali la nozione di ultimazione deve intendersi riferita ad una <b>costruzione completa nelle sue strutture essenziali</b> che la individuano, sotto il profilo tecnico, edilizio ed urbanistico.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 28.9.2021, n.6525</i></p>