



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

22 ottobre 2021

| ARGOMENTO | MASSIME | SENTENZA |
|--|--|--|
| <p>Recupero sottotetti – Sopraelevazione – Nuova costruzione – Distanze</p> | <p>Nel caso in cui vi sia una modifica anche solo dell'altezza dell'edificio sono ravvisabili gli estremi della nuova costruzione, da considerare tale anche ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui. Infatti, la regola delle distanze legali tra costruzioni di cui al comma 2 dell'art. 9 D.M. 1444/1968 è applicabile anche alle sopraelevazioni. Pertanto, si rileva che la distanza minima di dieci metri fra pareti finestrate deve essere rispettata anche in caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi.</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 19.10.2021, n. 7029</i></p> |
| <p>Frazionamento edificio – Cambio destinazione d'uso – Titolo edilizio</p> | <p>Per il frazionamento di un edificio con conseguente cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale non si può procedere con un'autocertificazione – ovvero una “Dichiarazione Unica Abilitativa a zero giorni” di cui alla Legge Regionale della Sardegna 24/2016 – ma ci deve essere un adeguato titolo edilizio, previa corresponsione degli oneri concessori. Infatti, in presenza di una trasformazione edilizia che determini un mutamento dell'assetto urbanistico del territorio, situazione che si verifica per il mutamento di destinazione o comunque per ogni variazione anche di semplice uso che comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, occorre un titolo edilizio e il pagamento degli oneri urbanistici dovuti per la trasformazione.</p> | <p><i>Tar Cagliari, sez. I, 15.10.2021, n.705</i></p> |
| <p>Edilizia libera – Pergotenda</p> | <p>L'installazione di una pergotenda (nell'area cortilizia di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande) rientra nelle attività di edilizia libera in quanto trattasi di mera pertinenza volta a una migliore fruizione dello spazio, fungendo da elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, non comportante cambio di destinazione d'uso, incremento di superficie utile lorda o volumetria.</p> | <p><i>Tar Lazio, sez. II bis, 28.9.2021, n.10005</i></p> |
| <p>Abusi edilizi – Demolizione</p> | <p>In virtù delle novità introdotte nel</p> | <p><i>Tar Napoli, sez. VI, 7.10.2021, n.</i></p> |

| | | |
|---|--|--|
| Competenza Prefetto | Testo Unico dell'Edilizia dal DL 76/2020, se il Comune non avvia le procedure di demolizione entro 180 giorni dall'accertamento dell'abuso, spetta al Prefetto il compito di curare le procedure di demolizione con l'ausilio degli uffici comunali per ogni esigenza tecnico-progettuale e con il concorso, previa intesa dell'autorità militare, del Genio militare. | 6327 |
| Opere amovibili – Qualificazione edilizia | L'astratta amovibilità delle strutture non ne muta la qualificazione edilizia , in quanto non esclude la destinazione del manufatto al soddisfacimento di esigenze permanenti nel tempo. Infatti, i manufatti non precari, ma funzionali a soddisfare esigenze permanenti, vanno considerati come idonei ad alterare lo stato dei luoghi, con un sicuro incremento del carico urbanistico , non essendo rilevante la precarietà strutturale del manufatto, la rimovibilità della struttura e l'assenza di opere murarie. | <i>Consiglio di Stato, sez. VI, 17.9.2021, n. 6346</i> |
| Compatibilità paesaggistica – Accertamento di conformità | L'Amministrazione in un'istanza di diniego di un accertamento di compatibilità paesaggistica , non può limitare la sua valutazione al mero riferimento ad un pregiudizio ambientale, utilizzando espressioni vaghe e formule stereotipate. | <i>Tar Cagliari, sez. II, 1.10.2021, n. 677</i> |
| Scala esterna – Rispetto distanze tra edifici | Per quanto riguarda la collocazione di una scala, le distanze tra edifici vanno misurate dalle sporgenze estreme dei fabbricati, dalle quali vanno escluse soltanto le parti ornamentali, di rifinitura ed accessorie di limitata entità e i cosiddetti sporti (cornicioni, lesene, mensole, grondaie e simili) che sono irrilevanti ai fini della determinazione dei distacchi. Sono rilevanti , invece, anche in virtù del fatto che essi costituiscono "costruzione" le parti aggettanti (quali scale, terrazze e corpi avanzati) anche se non corrispondenti a volumi abitativi coperti, ma che estendono ed ampliano (in superficie e in volume) la consistenza del fabbricato. | <i>Consiglio di Stato, sez. VI, 4.10.2021, n. 6613</i> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Autorizzazione Soprintendenza beni culturali</p> | <p>Per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali, che pure rientrano nell'attività edilizia libera e non richiedono il rilascio di alcun titolo abilitativo, è comunque necessaria la preventiva autorizzazione della Soprintendenza.</p> | <p><i>Tar Bologna, sez. II, 31.8.2021, n. 772</i></p> |
| <p>Condomo edilizio – Sanabilità – Zona vincolata – Lazio</p> | <p>Ai sensi della LR Lazio 12/2004 deve escludersi la sanabilità delle opere realizzate in zone vincolate anche quando il vincolo è posteriore alla realizzazione dell'opera.</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 11.10.2021, n. 6827</i></p> |
| <p>Cambio d'uso sottotetto – Permesso di costruire</p> | <p>La realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni al locale sottotetto mediante tramezzature, nonché la realizzazione dell'impiantistica idrica, elettrica e di una cucina, se comportano il cambio della destinazione d'uso, poiché determinano in modo oggettivo una sua diversa utilizzabilità indipendentemente dal concreto uso che ne venga fatto, sono subordinate al permesso di costruire.</p> | <p><i>Tar Campania, sez. VII, 4.8.2021, n. 5446</i></p> |