



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

29 ottobre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Condono edilizio – Ultimazione dei lavori</b>	<p><b>Ai fini del condono edilizio il concetto di “ultimazione dei lavori” va riferito all’esecuzione del cd. rustico, che presuppone l’intervenuto completamento delle tamponature esterne, che determinano l’isolamento dell’immobile dalle intemperie e configurano l’opera nella sua fondamentale volumetria. Ciò vale nel caso in cui non si tratti di opere interne di un edificio già esistente, per le quali vale, invece, il criterio del cd. completamento funzionale.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 11.10.2021, n. 6797</i></p>
<b>Demolizione – Costi adeguamento sismico</b>	<p><b>Le spese da sostenere per adeguare il fabbricato alla normativa antisismica non possono essere computate nei costi da sostenere in caso di demolizione di parte del fabbricato stesso.</b> Trattasi, infatti, di oneri economici non direttamente connessi ai lavori di ripristino necessari a eliminare l’abuso.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 8.10.2021, n.6731</i></p>
<b>Vincolo storico artistico – Diretto e indiretto</b>	<p><b>Il vincolo storico artistico c.d. diretto</b> riguarda beni o aree nei quali sono stati rinvenuti beni di tale valenza, o in relazione ai quali vi è la certezza della loro esistenza, localizzazione e importanza, mentre il <b>vincolo c.d. indiretto</b> viene imposto sui beni e sulle aree circostanti a quelli sottoposti a vincolo diretto, così da garantirne una migliore visibilità e fruizione collettiva, o migliori condizioni ambientali e di decoro.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10.9.2021, n.6253</i></p>
<b>Compravendita – Immobile difforme titolo edilizio</b>	<p><b>In presenza nell’atto di compravendita della dichiarazione dell’alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all’immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata rispetto al titolo menzionato.</b></p>	<p><i>Cassazione civile, sez. II, 21.10.2021, n. 29317</i></p>
<b>Ordine di demolizione</b>	<p><b>Il destinatario dell’ordine di demolizione è unicamente il condannato responsabile dell’abuso.</b> Infatti, solo per costui sussiste l’obbligo di attivarsi e di demolire il manufatto illecito ripristinando lo stato dei luoghi. Se egli non ottempera all’ordine il</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 21.9.2021, 38094</i></p>

	<p>pubblico ministero dovrà curare l'esecuzione della sentenza secondo le procedure di legge, mentre <b>il proprietario rimasto estraneo al processo penale non ha nessun obbligo di fare alcunché</b>, ma solo quello di <b>non opporsi alla esecuzione dell'ordine di demolizione</b> curata dal pubblico ministero. Pertanto, le spese della demolizione gravano solo sul condannato.</p>	
<p><b>Rapporto di vicinato – Legittimazione</b></p>	<p>Il <b>rapporto di vicinato</b> costituisce di per sé un <b>legittimo interesse concreto e attuale, tale da giustificare l'accesso agli atti amministrativi del proprietario adiacente</b>, poiché sussiste una stabile situazione di collegamento giuridico con l'immobile in cui l'attività commerciale viene esercitata. Infatti, il vicino ha un interesse legittimo a tutelare le proprie situazioni giuridiche ed economiche dai rischi e dai pregiudizi derivanti dalle condotte poste in essere nelle adiacenze del suo immobile dal controinteressato nonché a far rispettare le leggi in materia edilizia e di salubrità degli ambienti.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II bis, 1.9.2021, n. 9463</i></p>
<p><b>Agibilità – Compravendita immobiliare – Contratto preliminare</b></p>	<p>In tema di <b>compravendita immobiliare, la mancata consegna al compratore del certificato di abitabilità non determina, in via automatica, la risoluzione del contratto preliminare per inadempimento del venditore</b>, dovendo essere verificata in concreto l'importanza e la gravità dell'omissione in relazione al godimento e alla commerciabilità del bene.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 20.10.2021, ordinanza n. 29173</i></p>
<p><b>Atti sanzionatori in materia edilizia – Omessa notifica comproprietari</b></p>	<p>L'<b>omessa notifica degli atti sanzionatori in materia edilizia a tutti i comproprietari</b>, non costituisce un vizio di legittimità, ma <b>determina solo l'inefficacia del provvedimento limitatamente ai soggetti comproprietari per i quali è mancata la notifica</b>, i quali potranno impugnare il provvedimento sanzionatorio, facendo valere le proprie ragioni entro il termine decorrente dalla piena conoscenza dell'ingiunzione.</p>	<p><i>Tar Puglia, sez. I, 6.9.2021, n. 1330</i></p>

<b>Permesso di costruire – Canna fumaria</b>	La <b>canna fumaria</b> costituisce ordinariamente un <b>volume tecnico</b> e, come tale, un'opera priva di autonoma rilevanza urbanistico-funzionale, per la cui realizzazione <b>non è necessario il permesso di costruire</b> , senza essere conseguentemente soggetta alla sanzione della demolizione, salvo che non si tratti di opera di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile, occorrendo solo in tal caso il permesso di costruire.	<i>Tar Basilicata, sez. I, 15.9.2021, n.589</i>
--	--	---