



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

3 dicembre 2021

| ARGOMENTO   | MASSIME  | SENTENZA  |
|---|--|---|
| <b>Cambio destinazione d'uso da cantina a civile abitazione – Permesso di costruire</b> | Il <b>mutamento da cantina a civile abitazione</b> è una <b>modifica d'uso "rilevante"</b> sotto il profilo urbanistico, comportando il passaggio da una categoria urbanistica ad un'altra e pertanto rientra tra gli interventi edilizi per i quali è necessario il rilascio del <b>permesso di costruire</b> .   | <i>Tar Emilia Romagna, Parma, sez. I, 9.11.2021, n. 268</i> |
| <b>Permesso di costruire – Oneri di urbanizzazione</b>                                  | Il <b>Comune non ha diritto al pagamento degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui l'intervento edilizio previsto dal permesso di costruire non sia stato mai realizzato e il titolo edilizio sia scaduto</b> . Infatti, il contributo per il rilascio del permesso di costruire trova titolo nell'effettiva attività di trasformazione del territorio posta in essere dal soggetto interessato in forza del titolo abilitativo all'edificazione.  | <i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 26.11.2021, n. 990</i>  |
| <b>Decadenza vincolo espropriativo – Reiterazione - Motivazione</b>                     | La <b>decadenza del vincolo espropriativo non esclude che il Comune possa reiterare lo stesso vincolo, ma il provvedimento deve essere congruamente motivato</b> . A tal fine, nel caso in cui il rinnovo del vincolo sia preceduta da altre reiterazioni, non è sufficiente un semplice richiamo alle originarie valutazioni, dovendo in tal caso sussistere un progetto preliminare che dia conto della concretezza della previsione oppure dell'attualità delle ragioni di interesse pubblico alla base di tale scelta oltretutto l'assenza di soluzioni alternative. | <i>Tar Toscana, sez. I, 26.11.2021, n. 1544</i>             |
| <b>Copertura balcone – Manutenzione straordinaria – SCIA</b>                            | L' <b>intervento di copertura di un balcone per fini conservativi e di protezione dagli agenti atmosferici senza titolo è un abuso minore</b> in quanto l'intervento, riguardando i prospetti e rientrando nel novero della <b>manutenzione straordinaria</b> ai sensi dell'art.3 comma 1, lett. b), D.P.R. 380/2001, è soggetto a Segnalazione certificata di inizio attività (art. 22, lett. a), D.P.R. 380/2001).   | <i>Tar Lazio, sez. II bis, 18.11.2021, n. 11928</i>         |
| <b>Titolo edilizio – Comproprietà</b>   | In materia edilizia, <b>in caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile, la domanda di</b>   | <i>Tar Campania, sez. IV, 12.11.2021, n. 7231</i>           |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <p><b>rilascio di titolo edilizio</b>, sia esso o meno titolo in sanatoria di interventi già realizzati, <b>deve necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti che hanno un diritto di proprietà sull'immobile.</b></p>  |  |
| <p><b>Ordine di demolizione – Sanzione pecuniaria</b></p>           | <p><b>La possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria</b> nel caso in cui sia impossibile demolire l'abuso senza pregiudizio per la parte dell'immobile conforme (art.34 D.P.R. 380/2001) deve essere <b>valutata dall'Amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento</b>, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione. Tale norma, infatti, ha valore eccezionale e derogatorio, non dovendo l'amministrazione valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione, se essa possa essere applicata; pertanto, <b>incombe sul privato la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte dell'immobile conforme.</b></p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23.11.2021, n. 7857</i></p> |
| <p><b>Veranda su balcone – Permesso di costruire</b></p>            | <p><b>Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento</b>, determinando una variazione plano-volumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzate, <b>sono soggette al preventivo rilascio del permesso di costruire.</b> Si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto.</p>  | <p><i>Tar Calabria, sez. II, 11.11.2021, n. 1976</i></p>       |
| <p><b>Legittimazione ad agire – Vicinitas – Prova del danno</b></p> | <p>Nel caso in cui il ricorso non abbia ad oggetto la violazione delle distanze tra gli edifici e sia proposto da categorie di soggetti differenti dai proprietari degli immobili vicini alla sede dell'intervento, il ricorrente, anche in presenza della <i>vicinitas</i>, sarà sempre tenuto a fornire la prova concreta del danno alla propria sfera giuridica, quali il deprezzamento del valore del bene di proprietà.</p>  | <p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 25.10.2021, n. 7136</i></p> |
| <p><b>Tettoia – Permesso di costruire</b></p>                       | <p>Non è possibile affermare in assoluto che la tettoia richieda, o non</p>   | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 19.11.2021, n. 7750</i></p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>richieda, il permesso di costruire e assoggettarla, o non assoggettarla, alla relativa sanzione per la sua mancanza senza considerare nello specifico come essa è realizzata. In proposito, quindi, <b>l'amministrazione ha l'onere di motivare in modo esaustivo, attraverso una corretta e completa istruttoria che rilevi esattamente le opere compiute, le ragioni del superamento dei limiti entro i quali si può trattare di una copertura realizzabile in regime di edilizia libera.</b></p> |  |
|--|--|--|