



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

23 settembre 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Opere di pavimentazione – Attività edilizia libera – Presupposti	Le opere di pavimentazione costituenti attività di edilizia libera sono configurabili quando costituiscono opere accessorie pertinenziali di edifici in zone edificabili e, pertanto, sono di entità minima, svolgono una funzione accessoria ed essenziale rispetto al bene principale e non incidono in modo significativo sul territorio.	<i>Tar Toscana, sez. III, 1.8.2022, n. 972</i>
Ordine di demolizione – Attuazione da parte del giudice – Diritto all’abitazione	<p>Il giudice, nel dare attuazione all’ordine di demolizione di un immobile abusivo adibito ad abituale abitazione di una persona, deve considerare l’esigenza di garantire il rispetto della vita privata e familiare e del domicilio, di cui all’art. 8 della CEDU, e valutare nel contempo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la eventuale consapevolezza della violazione della legge da parte dell’interessato, per non incoraggiare azioni illegali in contrasto con la protezione dell’ambiente; - i tempi a disposizione del medesimo, dopo l’irrevocabilità della sentenza di condanna, per conseguire, se possibile, la sanatoria dell’immobile o per risolvere le proprie esigenze abitative. 	<i>Cassazione Penale, sez. III, 7.9.2022, n. 32869</i>
Realizzazione opere interne con cambio destinazione d’uso o aumento di volumetria- Ristrutturazione edilizia	La realizzazione di opere interne si configura come ristrutturazione edilizia e non come attività edilizia libera, quando sia previsto un cambio di destinazione d’uso o un aumento consistente della volumetria.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 23.8.2022, n. 7369</i>
Espropriazione per pubblica utilità – Occupazioni illegittime dell’Amministrazione	Il proprietario del fondo può esperire un’azione contro il silenzio dell’Amministrazione in merito alla conclusione di un procedimento di espropriazione per pubblica utilità, nel caso in cui questa occupi illegittimamente un immobile senza restituire il bene e senza esperire la procedura di acquisizione prevista dall’art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001. Infatti, anche se tale norma non contempla un avvio del	<i>Tar Lazio, Latina, sez. I, 17.9.2022, n. 741</i>

	<p>procedimento ad istanza di parte, deve ritenersi che il proprietario possa sollecitare l'Amministrazione ad avviare il relativo procedimento e che la stessa abbia l'obbligo di provvedere al riguardo, essendo l'eventuale inerzia dell'Amministrazione configurabile quale silenzio-inadempimento impugnabile di fronte al giudice amministrativo.</p>	
<p>Terzo condono – Incondonabilità abusi maggiori in zona sottoposta a vincolo in epoca anteriore alla realizzazione delle opere</p>	<p>Secondo le previsioni di cui alla legge 326/2003 (c.d. terzo condono), gli abusi maggiori non sono mai condonabili quando commessi in zona sottoposta a vincolo in epoca anteriore alla realizzazione delle opere, indipendentemente che si tratti di vincolo a inedificabilità assoluta o relativa.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 16.9.2022, n. 8043</i></p>
<p>Rinuncia o utilizzo parziale del permesso di costruire – Restituzione contributo concessorio</p>	<p>Nel caso in cui il privato rinunci o non utilizzi il permesso di costruire, ovvero quando sia intervenuta la decadenza del titolo edilizio, sorge in capo alla pubblica amministrazione, l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e, conseguentemente, il diritto del privato a pretenderne la restituzione. Il contributo concessorio, infatti, è strettamente connesso all'attività di trasformazione del territorio e, quindi, nel caso in cui tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare, e l'importo versato va restituito.</p>	<p><i>Tar Umbria, sez. I, 9.9.2022, n. 696</i></p>
<p>Accertamento di conformità</p>	<p>L'articolo 36 D.P.R. 380/2001, nel disciplinare l'accertamento di conformità, ossia quello strumento attraverso cui si consente la sanatoria di opere realizzate in assenza di titolo edilizio, ma conformi alla normativa applicabile, richiede che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di sanatoria. Tale circostanza deve considerarsi principio fondamentale nella materia del governo del territorio, in quanto adempimento finalizzato</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 19.8.2022, N. 7291</i></p>

	a garantire l'assoluto rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia durante tutto l'arco temporale compreso tra la realizzazione dell'opera e la presentazione dell'istanza volta ad ottenere l'accertamento di conformità.	
Condono edilizio –Esclusione sanatoria parziale	Costituisce principio consolidato quello in forza del quale tutta la legislazione urbanistica e la giurisprudenza formatasi in materia di condono edilizio escludono la possibilità di una sanatoria parziale, sul presupposto che il concetto di costruzione deve essere inteso in senso unitario e non in relazione a singole parti autonomamente considerate. Pertanto, non è possibile scindere la costruzione tra i vari elementi che la compongono ai fini della sanatoria di singole porzioni di essa.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. III, 29 agosto 2022, n. 2239</i>
Stato legittimo – Nozione	Ai sensi dell'art. 9 bis D.P.R. 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile è quello corrispondente ai contenuti dei rispettivi titoli abilitativi , relativi non solo all'originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 1.9.2022, n. 7621</i>