



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

11 novembre 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Onere prova data realizzazione immobile e originaria consistenza	L'onere di provare la data di realizzazione e l'originaria consistenza di un immobile di cui l'Amministrazione contesti l'abusività spetta a colui che ha commesso l'illecito edilizio; di conseguenza solo la deduzione, da parte di quest'ultimo, di concreti elementi di riscontro trasferisce il suddetto onere di prova contraria in capo all'Amministrazione.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 20 settembre 2022, n. 8115</i>
Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	In materia di edilizia ed urbanistica e, in particolare, di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, deve ritenersi che l'art. 14 D.P.R. 380/2001 riferisce la deroga esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi; da qui il corollario che, fuori dei limiti indicati dal suindicato art. 14, viene a configurarsi un'ipotesi di variante urbanistica, la cui approvazione è soggetta a specifica disciplina.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 3 novembre 2022, n. 3096</i>
Permesso di costruire in sanatoria – Effetto sui reati	In tema di reati edilizi, il conseguimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, comporta l'estinzione dei reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, ma non di quelli disciplinati dalla normativa antisismica e sulle opere in conglomerato cementizi.	<i>Cassazione Penale, sez. VII, 3 novembre 2022, n. 41475</i>
Trasformazione di un sottotetto in spazio abitabile – Titolo abilitativo	La trasformazione di un sottotetto in uno spazio abitabile è urbanisticamente rilevante in quanto incidente sul carico urbanistico e, come tale, richiede di un titolo abilitativo il cui difetto determina una situazione di illiceità, che deve essere rilevata dall'Amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 26.9.2022, n. 8256</i>
Abusi edilizi – Potere repressivo a tutela delle fasce di rispetto – Indicazione delle specifiche norme violate	Qualora l'amministrazione intenda, ritenendone sussistenti i presupposti, esercitare i propri poteri repressivi a tutela delle fasce di rispetto – nel caso di specie si trattava di un manufatto nella fascia di rispetto autostradale - non può	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 7.11.2022, n. 9709</i>

	<p>limitarsi ad indicare, genericamente, che sussiste una qualche violazione della disciplina del codice della strada e/o del suo regolamento di attuazione, ma deve specificamente indicare o comunque rendere individuabili – quale giustificazione dell'esercizio del potere in ossequio al principio di legalità – le norme specificamente violate.</p>	
<p>Accertamento di conformità</p>	<p>Il nostro ordinamento non ammette una sanatoria diversa da quella contemplata dall'art. 36 D.P.R. 380/2001 (c.d. Accertamento di conformità), che prevede anzitutto che la richiesta di permesso sia specificamente indirizzata alla sanatoria di opere già eseguite e che, dal punto di vista procedimentale, pone la regola secondo cui la richiesta in sanatoria si intende rifiutata se il Comune non provvede espressamente entro 60 giorni.</p>	<p><i>Tar Milano, sez. II, 29.9.2022, n. 2126</i></p>
<p>Volume edilizio - Configurabilità</p>	<p>Salva l'esistenza di contrarie indicazioni contenute negli strumenti urbanistici, ai fini della configurabilità di un volume edilizio occorre che una struttura coperta sia delimitata su tutti i lati da superfici verticali stabili e idonee a determinare la completa chiusura dello spazio interno.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 11.10.2022, n. 8681</i></p>
<p>Distanze tra costruzioni – Edifici antistanti</p>	<p>L'obbligo di rispettare una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, previsto dall'art. 9 D.M. 1444/1968, vale anche quando la finestra di una parete non fronteggi l'altra parete (per essere quest'ultima di altezza minore dell'altra), tranne che le due pareti aderiscano in basso l'una all'altra su tutto il fronte e per tutta l'altezza corrispondente, senza interstizi o intercapedini residui.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 27.9.2022, n. 28147</i></p>
<p>Realizzazione di un soppalco – Ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo</p>	<p>La realizzazione di un soppalco soltanto se idoneo a generare un maggiore carico urbanistico sarà riconducibile nell'ambito della ristrutturazione edilizia, mentre laddove sia tale da dare vita a una superficie accessoria, non utilizzabile per lo stabile soggiorno delle persone, potrà essere considerato un intervento minore,</p>	<p><i>Tar Toscana, sez. III, 15 ottobre 2022, n. 1164</i></p>

	<p>compatibile con il risanamento conservativo. Infatti la distinzione fra le categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia risiede non tanto nella tipologia di interventi realizzabili, in gran parte comuni, quanto nella finalità degli interventi, essendo il risanamento destinato alla conservazione dell'organismo edilizio preesistente mentre la ristrutturazione alla sua trasformazione.</p>	
--	---	--