



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

13 luglio 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Manufatto abusivo in area con vincolo cimiteriale – Condono edilizio</b></p>	<p>Il vincolo cimiteriale ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l’allocazione sia di edifici, sia di opere incompatibili con il vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che la fascia di rispetto intende tutelare, quali le esigenze di natura igienico sanitaria, la salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati alla inumazione ed alla sepoltura ed il mantenimento di un’area di possibile espansione della cinta cimiteriale. <b>L’esistenza del vincolo cimiteriale nell’area nella quale è stato realizzato un manufatto abusivo, comportando l’inedificabilità assoluta, impedisce il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell’art. 33, L. n. 47/1985 (c.d. primo condono edilizio), senza necessità di compiere valutazioni in ordine alla concreta compatibilità dell’opera con i valori tutelati dal vincolo e, di conseguenza, legittima l’annullamento in autotutela della concessione edilizia in sanatoria illegittimamente rilasciata.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10 luglio 2023, n. 6726</i></p>
<p><b>Fiscalizzazione abusi edilizi – Variazioni essenziali</b></p>	<p><b>Nel caso di realizzazioni di abusi edilizi e di presentazione al Comune di una istanza ai sensi dell’art. 34, comma 2, D.P.R. n. 380/2001, deve ritenersi che tale disposizione non consente di accedere alla c.d. “fiscalizzazione dell’abuso”, nel caso in cui si sia al cospetto di variazioni essenziali, limitandosi piuttosto, la medesima norma, a disciplinare la differente fattispecie della parziale difformità delle opere realizzate rispetto al permesso di costruire.</b></p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 10 luglio 2023, n. 2311</i></p>
<p><b>Distanze tra costruzioni – Riduzione in pristino – Immobili confinanti con strade pubbliche</b></p>	<p><b>Per l'accoglimento della domanda di riduzione in pristino proposta dal proprietario danneggiato dalla violazione delle norme sulle distanze fra costruzioni contenute in leggi speciali e regolamenti edilizi locali è necessario che le norme violate abbiano carattere integrativo delle disposizioni del codice civile sui rapporti di vicinato e che si tratti di costruzioni soggette all'obbligo delle distanze e quindi</b></p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 3 luglio 2023, n. 18676</i></p>

	<p><b>non confinanti con vie o piazze pubbliche</b> (art.879 c.c., comma 2); resta pertanto <b>esclusa la riduzione in pristino se tra i fabbricati siano interposte strade pubbliche</b>, ancorché la norma edilizia locale applicabile prescriva che la distanza minima prevista debba essere osservata anche nel caso che tra i fabbricati siano interposte aree pubbliche.</p>	
<p><b>Titolo edilizio - Annullamento in autotutela – Erroneità e/o non veridicità dichiarazioni</b></p>	<p>L'Amministrazione può desumere da elementi di fatto l'erroneità, o comunque la non veridicità, delle dichiarazioni sulla base delle quali l'interessato ha ottenuto un titolo edilizio e, di conseguenza, annullare in autotutela il predetto titolo; nè l'esercizio del potere di autotutela può essere paralizzato dalla mancanza di un giudizio penale, rilevante solo in caso di dichiarazioni sostitutive o atti di notorietà mendaci o falsi.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 30 giugno 2023, n. 6387</i></p>
<p><b>Incremento altimetrico ai fini antisismici</b></p>	<p>Nel caso in cui l'incremento altimetrico rilevato nel tetto di copertura di un immobile rispetto al relativo assetto preesistente è dipeso dalla realizzazione del c.d. cordolo sommitale e della struttura ventilata in legno lamellare delle falde, ossia dall'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di consolidamento statico, preordinate all'adeguamento antisismico ed all'efficientamento energetico dell'edificio, tale incremento non può dirsi rilevante tanto sul piano urbanistico-edilizio quanto sul piano paesaggistico-naturalistico-ambientale in quanto finalizzato all'attuazione, tramite variazioni quantitative tollerabili, dei target ordinamentali di recupero, miglioramento e ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente sotto il profilo della sicurezza antisismica e del risparmio energetico.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 24 maggio 2023, n. 1194</i></p>
<p><b>Strumento urbanistico – Variazioni - Obblighi di riadozione e nuova pubblicazione</b></p>	<p>Le variazioni apportate allo strumento urbanistico adottato, derivanti dall'accoglimento delle osservazioni e/o opposizioni presentate dai soggetti privati, possono essere approvate senza l'emanazione di un nuovo atto di riadozione dello strumento</p>	<p><i>Tar Toscana, Firenze, sez. I, 25 maggio 2023, n. 511</i></p>

	<p>urbanistico e conseguente fase di nuova pubblicazione dello strumento urbanistico riadottato; al contrario, l'emanazione dell'atto di riadozione dello strumento urbanistico e la conseguente fase della nuova pubblicazione dello strumento urbanistico riadottato risultano obbligatorie nel caso di variazioni delle previsioni dello strumento urbanistico adottato, che non derivano dall'accoglimento delle osservazioni e/o opposizioni dei soggetti privati o dalle osservazioni formulate dalla Regione, ma da <b>modifiche apportate d'ufficio dal Comune</b>, come quelle che modificano il regime giuridico dei terreni da privato a pubblico, in quanto in tal caso i soggetti privati verrebbero privati del potere, garantito dall'ordinamento giuridico, di presentare osservazioni e/o opposizioni.</p>	
<p><b>Interventi edilizi – Provvedimenti autorizzativi – Termine di impugnazione – Decorrenza</b></p>	<p><b>Il termine per impugnare i provvedimenti autorizzativi di interventi edilizi decorre dal momento in cui le opere realizzate rivelano</b>, in modo certo ed univoco, le loro caratteristiche e, quindi, <b>l'entità delle violazioni urbanistiche e della lesione eventualmente derivante dal provvedimento.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 22 maggio 2023, n. 5037</i></p>
<p><b>Terzo condono edilizio – Applicabilità - Immobili in zona vincolata</b></p>	<p><b>L'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 11 luglio 2023, n. 11612</i></p>