



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

28 luglio 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Immobile sottoposto a sequestro penale</b></p>	<p><b>La sottoposizione di un manufatto abusivo a sequestro penale non costituisce impedimento assoluto ad ottemperare all'ordine di demolizione.</b> Pertanto, l'indisponibilità derivante dalla misura adottata dal giudice penale non può essere invocata quale causa di forza maggiore impeditiva, dal momento che il soggetto interessato ha la facoltà (e l'onere) di attivarsi, nei tempi strettamente necessari, per ottenere il dissequestro, se intende ottemperare all'ingiunzione amministrativa.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 24 luglio 202, n. 4456</i></p>
<p><b>Avvio procedimento amministrativo in materia di violazioni edilizie ed urbanistiche – Annullamento – Ricorso giurisdizionale</b></p>	<p><b>È inammissibile un ricorso giurisdizionale, proposto davanti al giudice amministrativo, tendente ad ottenere l'annullamento della comunicazione, diretta dal Comune all'interessato, di avvio del procedimento amministrativo in materia di violazioni edilizie ed urbanistiche.</b> Il ricorso, in tal caso, ha ad oggetto una comunicazione d'avvio del procedimento, ovvero sia un atto endo-procedimentale; tali atti non sono impugnabili, poiché non dotati di autonoma lesività; di conseguenza eventuali vizi possono essere fatti valere, unicamente in via derivata, impugnando il provvedimento finale.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, 24 luglio 2023, n. 2282</i></p>
<p><b>Autolavaggio – Permesso di costruire</b></p>	<p><b>Ai fini della legittima realizzazione di un autolavaggio, è necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire;</b> l'autolavaggio e le strutture ad esso connesse non si configurano come costruzione temporanea o precaria, ma quale nuova costruzione: <b>si tratta, infatti, di manufatti stabilmente infissi al suolo, dotati di allacciamenti fognari, elettrici e idrici e, sotto il profilo funzionale, di strutture stabilmente destinate all'attività di autolavaggio e quindi prive del carattere della precarietà.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. V, 21 luglio 2023, n. 4411</i></p>
<p><b>Interesse a ricorrere da parte del confinante con l'area interessata dall'intervento edilizio - Riduzione del panorama</b></p>	<p>In tema di permesso di costruire, <b>deve ritenersi che, con specifico riferimento al caso in cui, a seguito del rilascio, da parte del Comune, dell'atto di assenso edificatorio, si</b></p>	<p><i>Tar Sardegna, sez. II, 20 luglio 2023, n. 554</i></p>

	<p>determini una riduzione del panorama in danno del confinante con l'area interessata dall'intervento edilizio, tale circostanza non integri automaticamente il requisito dell'interesse al ricorrere, radicando di regola un interesse di mero fatto non azionabile in giudizio, a meno che la visuale panoramica non assuma valore economico, il che però va specificamente dimostrato.</p>	
<p><b>Balcone – Diniego autorizzazione edilizia – Motivazione</b></p>	<p><b>E' illegittimo, per difetto di istruttoria e di motivazione, il provvedimento con il quale un Comune ha opposto un diniego in ordine ad una istanza tendente ad ottenere l'autorizzazione edilizia per la realizzazione di un nuovo balcone</b> (nella specie, si trattava di un balcone in cemento armato, posto, nel punto più basso, ad un'altezza di metri 2,45 dal marciapiede sottostante, contenuto entro i limiti di larghezza del marciapiede medesimo, non invadendo, quindi, la sede stradale), <b>che sia motivato con generico riferimento al contrasto dell'intervento edilizio progettato con una norma del regolamento edilizio, senza indicare una specifica disposizione di tale norma, da cui evincere il medesimo contrasto.</b></p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. II, 20 luglio 2023, n. 2260</i></p>
<p><b>Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione – Distinzione</b></p>	<p>In materia di urbanistica ed edilizia, può considerarsi tuttora valida la distinzione tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, nel senso di individuare <b>la ristrutturazione in una serie di interventi rivolti a trasformare organismi edilizi e la nuova costruzione in una trasformazione del territorio non caratterizzata dalla preesistenza di un manufatto;</b> con la conseguenza che il <b>concetto di ristrutturazione non può prescindere dall'apprezzabile traccia di una costruzione preesistente, mancando la quale non si ravvisa il tratto distintivo e fondamentale che caratterizza la ristrutturazione rispetto alla nuova edificazione,</b> atteso che la ristrutturazione è strumentale alla sempre più avvertita esigenza di contenere il consumo di suolo.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 20 luglio 2023, n. 2409</i></p>

<p><b>Permesso di concessione in sanatoria – Impugnazione del terzo – Termine – Decorrenza</b></p>	<p><b>Il termine per impugnare il provvedimento di concessione del permesso di costruire in sanatoria rilasciato a un terzo decorre dalla sua pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune che ha rilasciato il permesso di costruire in sanatoria.</b></p>	<p><i>Tar Campania, sez. VI, 6 luglio 2023, n. 4027</i></p>
<p><b>Distanze tra costruzioni – Costruzione – Nozione</b></p>	<p><b>Ai fini del rispetto delle distanze nelle costruzioni la nozione di costruzione si ravvede anche in qualsiasi modificazione nella volumetria di un fabbricato precedente che comporti l'aumento della sagoma d'ingombro, incidendo direttamente sulla situazione degli spazi tra gli edifici esistenti.</b></p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 14 giugno 2023, n. 16975</i></p>
<p><b>Distanze tra costruzioni – Sopraelevazione in aderenza</b></p>	<p><b>In tema di distanze nelle costruzioni, quando due fabbricati sono in aderenza, il proprietario di uno di essi non può dolersi della costruzione da parte del proprietario dell'altro di un muro sul confine, al di sopra del fabbricato, tenuto conto che il rispetto della distanza di cui all'art. 873 c.c. trova applicazione soltanto con riguardo a costruzioni su fondi finitimi non aderenti, essendo, pertanto, in tali casi legittima la sopraelevazione effettuata in aderenza sopra la verticale della costruzione preesistente.</b></p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 9 giugno 2023, n. 16371</i></p>