



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

10 novembre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Realizzazione canna fumaria – Parere negativo di compatibilità paesaggistica - Motivazione</b></p>	<p><b>E' illegittimo, per difetto di istruttoria e di motivazione, il provvedimento con il quale la Soprintendenza ha espresso un parere negativo di compatibilità paesaggistica, in ordine ad un'opera consistente nella realizzazione di una canna fumaria a servizio di un esercizio di ristorazione, ubicato in un contesto storico, in zona sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (centri e nuclei storici), nel caso in cui la valutazione negativa dell'Autorità tutoria sia complessiva del contesto, (nella specie, collocato alle pendici di una collina e di un castello), e non già rigorosa, né puntuale sul concreto impatto lesivo dell'opera rispetto allo scenario paesaggistico circostante.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 8 novembre 2023, n. 2489</i></p>
<p><b>Abusi edilizi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico – Ordine di demolizione</b></p>	<p>In tema di abusi edilizi in zona vincolata, deve ritenersi che l'art. 27, Dpr n. 380/2001 impone di adottare un provvedimento di demolizione per tutte le opere che siano, comunque, costruite senza titolo in aree sottoposte a vincolo paesistico. Infatti, <b>per le opere abusive eseguite in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica in aree vincolate, vige un principio di indifferenza del titolo necessario all'esecuzione di interventi in dette zone, essendo legittimo l'esercizio del potere repressivo in ogni caso, a prescindere, appunto, dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto per realizzare l'intervento edilizio nella zona vincolata.</b> Ciò che rileva, ai fini dell'irrogazione della sanzione ripristinatoria, è il fatto che lo stesso è stato posto in essere in zona vincolata ed in assoluta carenza di titolo abilitativo, sia sotto il profilo paesaggistico che urbanistico.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 6 novembre 2023, n. 9557</i></p>
<p><b>Cambio di destinazione d'uso tra locali accessori e vani ad uso residenziale – Permesso di costruire</b></p>	<p>Nell'ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, devono distinguersi i locali abitabili in senso stretto dagli spazi accessori che, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie edificabile e non sono presi in considerazione come</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 3 novembre 2011, n. 16323</i></p>

	<p>superficie residenziale all'atto del rilascio del permesso di costruire: autorimesse, cantine e locali di servizio rientrano, di norma, in questa categoria. Perciò non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire. Quindi, deve ritenersi che <b>il cambio di destinazione d'uso tra locali accessori e vani ad uso residenziale integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire e ciò indipendentemente dall'esecuzione di opere.</b></p>	
<p><b>Abuso edilizio – Sequestro preventivo penale – Ordine di demolizione</b></p>	<p><b>La circostanza che l'abuso edilizio sia anche oggetto di un provvedimento di sequestro preventivo penale non inficia la legittimità dell'ordine di demolizione</b>, in quanto non incide su alcuno dei presupposti previsti dalla legge per l'esercizio del potere sanzionatorio dell'Amministrazione.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 3 novembre 2011, n. 16323</i></p>
<p><b>Abusi edilizi- Ordine di demolizione – Destinatari- Mero possessore o gestore di immobili altrui</b></p>	<p><b>Il mero possessore o gestore di un bene immobile altrui, interessato da opere edilizie abusive, non può essere destinatario dell'ingiunzione di demolizione, quando non sia accertato che l'abuso sia a lui ascrivibile.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 16 ottobre 2023, n. 9014</i></p>
<p><b>Principio one shot temperato – Applicazione</b></p>	<p><b>Il principio dell'one shot temperato, finalizzato ad evitare che l'amministrazione possa riprovedere per un numero infinito di volte ad ogni annullamento in sede giurisdizionale, trova applicazione nei casi in cui, a seguito di giudicato di annullamento di un primo provvedimento sfavorevole, l'amministrazione adotti un nuovo provvedimento di identico contenuto; non può applicarsi, invece, alla diversa fattispecie in cui, in ottemperanza al giudicato di annullamento del titolo edilizio,</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 25 ottobre 2023, n. 9243</i></p>

	<p><b>l'amministrazione adottò il diverso e successivo provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria in alternativa all'ordine di demolizione.</b></p>	
<p><b>Istanza condono edilizio successiva a ordine di demolizione</b></p>	<p><b>La presentazione di un'istanza di condono edilizio successivamente all'emanazione delle ordinanze di demolizione, e di eventuali atti repressivi consequenziali, rileva sul piano processuale, quale conseguenza dei suoi effetti sostanziali, e rende inefficaci tali provvedimenti e, quindi, improcedibile l'impugnazione proposta avverso gli stessi per sopravvenuto difetto di interesse alla sua decisione.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 17 ottobre 2023, n. 9025</i></p>
<p><b>Ristrutturazione edilizia – Nuova costruzione – Nozioni</b></p>	<p><b>Rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia quell'insieme di opere che danno vita ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso: tuttavia, laddove il manufatto sia stato totalmente trasformato, con conseguente creazione non solo di un apprezzabile aumento volumetrico (in rapporto al volume complessivo dell'intero fabbricato), ma anche di un disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria, l'intervento rientra nella nozione di nuova costruzione.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 24 ottobre 2023, n. 9201</i></p>