



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

12 gennaio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Recinzioni – Permesso di costruire – Parametri</b>	<p>Il permesso di costruire non è necessario per la mera recinzione con rete metallica sorretta da paletti di ferro o di legno senza muretto di sostegno; al contrario lo è quando la recinzione è costituita da un muretto di sostegno in calcestruzzo con sovrastante rete metallica, così rientrando nel novero degli interventi di nuova costruzione. <b>La valutazione in ordine alla necessità del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di opere di recinzione va effettuata sulla scorta dei seguenti due parametri: natura e dimensioni delle opere e loro destinazione e funzione.</b></p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. IV, 11 gennaio 2024, n. 144</i></p>
<b>Abuso edilizio - Valutazione</b>	<p><b>La valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate</b>, e non si può scomporre una parte per affermarne la sanabilità, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni, per cui l'opera edilizia abusiva deve essere identificata con l'intero complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato.</p>	<p><i>Tar Calabria, Catanzaro, sez. II, 8 gennaio 2024, n.36</i></p>
<b>Piano urbanistico comunale - Riadozione</b>	<p><b>In sede di riadozione del PUC, deve ritenersi illegittima la deliberazione della Giunta comunale qualora, nella parte grafica, sia stata erroneamente attribuita ad un immobile una colorazione marrone – alla quale, come da legenda, corrisponde la classificazione «edificio pubblico amministrativo» – ove si tratti, invece, di un locale deposito</b> (per il quale, peraltro, è stata presentata domanda di sanatoria edilizia, ancora pendente) <b>e senza che sia stato in alcun modo esplicitato</b> – in assenza di osservazioni o istruttorie sul punto – <b>l'iter logico giuridico sotteso a tale variazione.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 8 gennaio 2024, n. 148</i></p>

<p><b>Mutamento di destinazione d'uso da cantina deposito in civile abitazione</b></p>	<p>In materia di edilizia ed urbanistica, deve ritenersi che, <b>nel caso in cui dalla documentazione dell'Amministrazione e, in particolare, dal verbale di sopralluogo, emerge la inequivocabile attestazione dell'avvenuta realizzazione di un intervento di cambio della destinazione d'uso di un locale, da cantina deposito in civile abitazione, è legittimo l'ordine di demolizione, motivato con riferimento alla carenza del rilascio del titolo edilizio.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 3 gennaio 2024, n. 51</i></p>
<p><b>Pergotenda – Superamento limite dimensionale stabilito dal RUEC – Ordine di demolizione</b></p>	<p>È legittimo l'ordine di demolizione di una c.d. pergotenda (nella specie, si trattava di una pergotenda in alluminio, con copertura retrattile bullonata al pavimento di circa mq. 90,00) motivato con riferimento al fatto che è stata costruita senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, nel caso in cui, si tratti di un'opera che superi il limite dimensionale stabilito dal RUEC (nella specie, il 30% della superficie residenziale lorda del piano terra dei fabbricati), con un'eccedenza di ingombro pari a 48,61 mq. <b>Pur non essendo in discussione che l'istallazione di una c.d. pergotenda sia astrattamente riconducibile alla nozione di attività di edilizia libera, si deve avere sempre riguardo alla circostanza se la struttura medesima sia conforme alla disciplina dell'edilizia libera imposta dal RUEC, laddove, nell'ipotesi di specie, la stessa, avente una superficie di circa mq 90,00, si pone in contrasto con il medesimo Regolamento.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 27 dicembre 2023, n. 3074</i></p>
<p><b>Realizzazione di una piscina di rilevanti dimensioni - Permesso di costruire</b></p>	<p><b>Nel caso di realizzazione di una piscina di rilevanti dimensioni</b> (nella specie, si trattava di una piscina interrata con volumetria lorda pari a 123,28 mc e con una superficie lorda pari a 68,49 mq, al servizio di una abitazione unifamiliare), <b>il manufatto va qualificato come nuova costruzione;</b> discende che, in tal caso, <b>ai fini della legittima realizzazione del medesimo manufatto, non è sufficiente una Scia, ma è necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire.</b></p>	<p><i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 11 gennaio 2024, n. 11</i></p>

<p><b>Oneri concessori – Diritto di credito – Prescrizione</b></p>	<p><b>La prescrizione del diritto di credito sotteso alla riscossione degli oneri concessori è decennale, con la differenza che il diritto diventa esigibile e pertanto il termine di prescrizione inizia a decorrere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per gli oneri di urbanizzazione, dal momento in cui viene rilasciato o comunque si forma il titolo edilizio;</li> <li>- per il costo di costruzione, dalla comunicazione al comune della fine dei lavori.</li> </ul>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 19 dicembre 2023, n. 11022</i></p>
<p><b>Condono edilizio</b></p>	<p><b>Un'istanza di condono va esaminata solo qualora alla data di emanazione del provvedimento esista ancora l'opera edilizia per la quale essa è stata presentata, non essendo consentito, in pendenza del procedimento di condono, alcun intervento se non quelli atti a garantire la conservazione del manufatto.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. 2 quater, 8 gennaio 2024, n. 288</i></p>
<p><b>Distanze minime – Pareti finestrate – Nozione</b></p>	<p><b>L'art. 9 del D.M. 1444/1968 fissa la distanza minima che deve intercorrere tra "pareti finestrate e pareti di edifici antistanti"; tale disposizione fa espresso ed esclusivo riferimento alle pareti finestrate per tali dovendosi intendere le pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 1 dicembre 2023, n. 2841</i></p>