



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

30 settembre 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Opere su beni paesaggistici eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa – Nozione	Il reato di cui all'art. 181 del d.lgs. n. 42 del 2004 (lavori su beni paesaggistici senza autorizzazione o in difformità da essa) si configura rispetto a lavori di qualsiasi genere eseguiti sui beni muniti di tutela paesaggistica, in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa , senza che assuma rilievo la distinzione tra le ipotesi di difformità parziale e totale.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 1.8.2022, n. 30287</i>
Piano urbanistico – Obbligo di ripubblicazione	L'obbligo di ripubblicazione del piano urbanistico sorge solo a fronte di modifiche che comportano una rielaborazione complessiva dello strumento di pianificazione territoriale, vale a dire in caso di mutamenti tali da determinare un cambiamento radicale delle caratteristiche essenziali del piano e dei criteri che presiedono alla sua impostazione.	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 26.9.2022, n. 2053</i>
Verande realizzate su balconata – Permesso di costruire	Le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, determinando una variazione planivolumetrica ed architettonica dell'immobile, sono soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire , in quanto integrano un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, trasformandolo di conseguenza in termini di sagoma, volume e superficie.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 26.9.2022, n. 8238</i>
Abusi edilizi – Unitarietà interventi	L'opera edilizia abusiva deve essere identificata con riferimento all'unitarietà degli interventi, anche se realizzati progressivamente e in epoche diverse , essendo irrilevante la suddivisione in più unità abitative e la presentazione di istanze di condono separate (nel caso in cui siano imputabili ad un unico centro di interessi). Al riguardo, nel verificare l'unitarietà o la pluralità degli interventi edilizi, non può tenersi conto del solo profilo strutturale , afferente alle tecniche costruttive del singolo manufatto, ma deve prendersi in esame anche l'elemento funzionale , al fine di verificare se le varie opere, pur	

	strutturalmente separate, siano strumentali al perseguimento del medesimo scopo pratico.	
Particella catastale di un immobile del territorio comunale rimasta priva di una destinazione urbanistica – Obbligo per l'Amministrazione di reintegrare la disciplina urbanistica dell'area interessata	Nel caso in cui una particella catastale di un immobile del territorio comunale, a seguito dell'approvazione parziale del P.R.G., sia rimasta priva di una destinazione urbanistica, e, per tale ragione, il proprietario abbia avanzato una istanza tendente ad ottenere un provvedimento del Comune che le attribuisca una specifica destinazione edilizia compatibile con le sue potenzialità produttive ed industriali, sorge in capo al Comune l'obbligo di "reintegrare" la disciplina urbanistica dell'area interessata, di modo che il piano regolatore generale torni a coprire la totalità del territorio comunale, secondo quanto stabilito dall'art. 7, comma 1, L. n. 1150/1942.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. III, 23.9.2022, n. 2656</i>
Legittimazione al ricorso – Vicinitas	La sola vicinitas non è sufficiente da sola a configurare la legittimazione al ricorso, ma necessita di essere integrata dalla puntuale allegazione dello specifico pregiudizio che al ricorrente deriverebbe in conseguenza dall'alterato assetto urbanistico-edilizio dell'area in cui ricadono i beni di suo interesse.	<i>Tar Toscana, sez. III, 26.9.2022, n. 1037</i>
Pertinenza urbanistica – Nozione	La qualifica di pertinenza urbanistica è applicabile soltanto ad opere di modesta entità e accessorie rispetto ad un'opera principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici, ma non anche ad opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera principale e non siano coesenziali alla stessa.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 27.9.2022, n. 8320</i>
Compravendita immobiliare – Obblighi a carico del mediatore – Certificato di agibilità	In relazione alle operazioni di acquisto immobiliare, sono comprese, fra le informazioni oggetto dell'obbligo di informazione a carico del mediatore, quelle riguardanti il rilascio del certificato di agibilità. Tale certificato costituisce requisito giuridico essenziale per il legittimo godimento e la commerciabilità del bene; di conseguenza la sua	<i>Cassazione Civile, sez. II., 9.8.2022, n. 24534</i>

	<p>mancanza, pur non impedendo in sé la conclusione del contratto di vendita, può indurre una parte a non ritenere di suo interesse obbligarsi alla stipula dell'atto anche in considerazione del rischio che l'agibilità non sia ottenuta.</p>	
--	---	--