



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

3 novembre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Vincolo cimiteriale	<p>La salvaguardia dell'area di rispetto cimiteriale di 200 m. prevista dall'art. 338 T.U. 27 luglio 1934 n. 1265 si pone alla stregua di un vincolo assoluto di inedificabilità, che non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici che di opere, anche pertinenziali incompatibili col vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici e rilevanti interessi pubblici che tale fascia intende tutelare, quali, anzitutto, le esigenze di natura igienico sanitaria e la salvaguardia della sacralità e del sentimento religioso che connota i luoghi destinati all'inumazione e alla sepoltura dei defunti.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 30 ottobre 2023, n. 9302</i></p>
<p>Mutamento di destinazione d'uso da "uso diverso dall'abitativo" (commerciale) ad "uso abitativo" – Aumento di valore del bene – Quantificazione</p>	<p>In materia di edilizia ed urbanistica e, in particolare, di abusi edilizi, deve ritenersi che, nel caso in cui l'abuso sanzionato dal Comune sia consistito nella modificazione non autorizzata, senza opere, della destinazione d'uso dell'immobile da "uso diverso dall'abitativo" (commerciale) ad "uso abitativo", il conseguente aumento di valore dell'immobile è rappresentato dalla differenza positiva tra il valore che l'immobile aveva prima dell'abusivo mutamento di destinazione d'uso e quello che ha acquistato con la trasformazione in residenziale.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 30 ottobre 2023, n.9303</i></p>
<p>Unitarietà costruzione – Nozione – Reato costruzione in difetto del permesso di costruire</p>	<p>La valutazione di un'opera edilizia abusiva va effettuata con riferimento al suo complesso, non potendosi considerare separatamente i singoli componenti; di conseguenza, in virtù del concetto unitario di costruzione, la stessa può dirsi completata solo nel caso in cui siano terminati i lavori relativi a tutte le parti dell'edificio, con l'effetto che la permanenza del reato di costruzione in difetto del permesso di costruire cessa con la realizzazione totale dell'opera in ogni sua parte.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 17 ottobre 2023, n. 42238</i></p>
<p>Fiscalizzazione abuso edilizio - Presupposti</p>	<p>In tema di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, i vizi a cui fa riferimento l'art. 38 Dpr 380/2001 sono esclusivamente quelli che riguardano forma e procedura che,</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 19 ottobre 2023, n. 9095</i></p>

	<p>alla luce di una valutazione in concreto operata dall'Amministrazione risultino di impossibile rimozione; mentre l'istituto non può estendersi alle ipotesi in cui il titolo edilizio sia stato annullato per vizi sostanziali, in quanto si tradurrebbe in una sorta di condono affidato alla valutazione dell'Amministrazione in deroga alla disciplina urbanistica, ambientale o paesaggistica.</p>	
<b>Condono edilizio – Silenzio-assenso</b>	<p>In materia edilizia, il silenzio assenso costituisce uno strumento di semplificazione amministrativa e non di liberalizzazione, con la conseguenza che la formazione del titolo abilitativo per silenzio-assenso non si perfeziona con il mero decorrere del tempo, ma richiede la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge per il rilascio del titolo stesso. Pertanto, <b>la formazione del silenzio assenso è esclusa nel caso in cui l'istanza di condono non possieda i requisiti sostanziali per il suo accoglimento e, in particolare, quando sussista un vincolo di inedificabilità.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV, 23 ottobre 2023, n. 15671</i></p>
<b>Abusi edilizi</b>	<p>In caso di contestazione dell'abusività di un'opera è onere del proprietario dimostrare l'esistenza di un titolo edilizio oppure fornire la prova della risalenza dell'immobile a un periodo precedente alle previsioni normative che hanno imposto la necessità del titolo abilitativo edilizio, in linea generale coincidente con la c.d. legge "ponte" n. 761 del 1967, che ha imposto l'obbligo generalizzato della previa licenza edilizia per le costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano. Tale opinione giurisprudenziale ammette un <b>temperamento secondo ragionevolezza</b> nel caso in cui il privato da un lato porti a sostegno della propria tesi sulla realizzazione dell'intervento prima del 1967 elementi dotati di un alto grado di <b>plausibilità</b> (ad es., un contratto notarile che faccia menzione del manufatto, indicandone una data certa di preesistenza e fornendone</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 31 ottobre 2023, n. 5885</i></p>

	<p>una adeguata descrizione; un contratto agrario debitamente registrato che del manufatto faccia più dettagliata menzione; aeoro-fotogrammetrie; dichiarazioni sostitutive di edificazione ante 1.9.1967) e, <b>dall'altro, il Comune fornisca elementi incerti in ordine alla presumibile data della realizzazione del manufatto privo di titolo edilizio, o con variazioni essenziali.</b></p>	
<b>Sottosuolo – Seminterrato – Nozioni</b>	<p>Le nozioni di sottosuolo e seminterrato non possono dirsi coincidenti, dovendosi intendere per <b>sottosuolo lo strato sottostante alla superficie del terreno</b> e per <b>seminterrato un qualsiasi manufatto o area ricavata in parte al disotto e in parte al disopra del piano stradale.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 25 ottobre 2023, n. 9226</i></p>
<b>Immobili in luoghi tutelati – Paesaggio costiero</b>	<p>La legge non tutela l'estetica in quanto tale, ma i valori tradizionali che si mostrano alla vista e che arrivano a configurare un autentico carattere identitario. Ciò appare di tutta evidenza con riferimento al valore del paesaggio costiero, che costituisce da tempo immemorabile un elemento irrinunciabile dell'identità culturale italiana. Ciò significa che <b>quando si esamina un progetto di trasformazione degli immobili nei luoghi tutelati non si tratta di stabilire se la nuova architettura sia esteticamente valida, ma se quell'intervento modifica l'aspetto tradizionale con cui si mostra l'ordine spaziale delle cose immobili presenti storicamente in quel determinato luogo. Nell'ottica della normativa paesistica si può, quindi, costruire in quei luoghi, svolgere attività e anche trasformare i beni immobili, purché si rispettino i valori tradizionali e identitari in questione.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 26 ottobre 2023, n. 15893</i></p>