



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

27 maggio 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Pergolato – Titolo edilizio</b>	<p>Il pergolato è una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze ed è costituita da un'impalcatura formata da montanti verticali ed elementi orizzontali che li connettono ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone.</p> <p><b>Di norma, quindi, il pergolato, come struttura aperta su tre lati e nella parte superiore, non richiede alcun titolo edilizio.</b> Tuttavia, nel caso in cui il pergolato sia coperto superiormente, anche in parte, con una struttura non facilmente amovibile, diventa una tettoia, ed è soggetto alla relativa disciplina.</p>	<i>Tar Emilia Romagna, sez. Parma, 23.5.2022, n. 134</i>
<b>Titolo edilizio – Legittimazione</b>	<p><b>Colui che, nella veste di proprietario o avente la materiale disponibilità del bene, richiede un titolo edilizio dovrà necessariamente allegare e dimostrare di essere legittimato alla realizzazione dell'intervento che ne costituisce oggetto.</b> Al riguardo il Comune conserverà il potere di verificare la legittimazione del richiedente e accerterà se egli sia il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o se abbia un titolo di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 10.5.2022, n. 3618</i>
<b>Titolo edilizio – Pendenze giudiziarie che interferiscono con i lavori – Proroga</b>	<p>Anche in pendenza di iniziative giudiziarie idonee a interferire con i lavori, ritardandone o sospendendone l'ultimazione, deve ritenersi imprescindibile, per il privato che vuole evitare la decadenza del titolo edilizio, la proposizione di una richiesta di proroga dell'efficacia del titolo prima della decorrenza del termine ultimo per la fine dei lavori. <b>Non è configurabile, infatti, la sospensione automatica del titolo edilizio, essendo sempre necessaria, al fine di ottenere la sospensione, la presentazione di una formale istanza di proroga, cui deve seguire un provvedimento da parte dell'amministrazione che ha rilasciato il titolo e che accerti l'impossibilità del rispetto del termine.</b></p>	<i>Tar Puglia, Bari, sez. III, 10.5.2022, n. 633</i>
<b>Abusi edilizi – Responsabilità</b>	Ai fini della configurabilità della	<i>Cassazione penale, sez. III, 2.5.2022,</i>

<p><b>proprietario del fondo</b></p>	<p>responsabilità del proprietario del fondo sul quale risulta realizzato un manufatto abusivo può tenersi conto non soltanto della piena disponibilità, giuridica e di fatto, del suolo e dell'interesse specifico ad effettuare la nuova costruzione ma altresì:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dei rapporti di parentela o di affinità tra esecutore dell'opera abusiva e proprietario;</li> <li>- dell'eventuale presenza in loco di quest'ultimo;</li> <li>- dello svolgimento di attività di materiale vigilanza dell'esecuzione dei lavori;</li> <li>- della richiesta di provvedimenti abilitativi successivi;</li> <li>- del regime patrimoniale dei coniugi;</li> <li>- complessivamente di tutte quelle situazioni e comportamenti, sia positivi che negativi, da cui possano trarsi elementi integrativi della colpa e prove di una compartecipazione, anche solo morale, all'esecuzione delle opere da parte del proprietario.</li> </ul> <p><b>Non esiste, infatti, un catalogo predefinito di indizi dai quali poter univocamente trarre la conclusione della responsabilità del (com)proprietario per gli abusi edilizi commessi nell'area di sedime o sull'immobile di (com)proprietà.</b></p>	<p><i>n. 16953</i></p>
<p><b>Disciplina pianificatoria Affidamento privati</b> –</p>	<p><b>Nel caso in cui una nuova disciplina pianificatoria imponga un sacrificio ad aspettative di privati che si trovano in una posizione diversa da quella della generalità degli amministrati si richiede all'amministrazione una motivazione adeguata che evidenzi l'avvenuta comparazione tra l'interesse pubblico e quello privato sacrificato.</b></p>	<p>Consiglio di Stato, sez. V, 9.5.2022, n. 3577</p>
<p><b>Piscina – Nuova costruzione – Permesso di costruire</b> –</p>	<p><b>La costruzione della piscina, in relazione alla sua consistenza modificativa e trasformativa dell'assetto del territorio rientra nel novero degli interventi di nuova costruzione; di conseguenza ne deriva che, ai sensi del combinato</b></p>	<p><i>Tar Puglia, Lecce, sez. II, 19.5.2022, n. 795</i></p>

	<p>disposto degli artt. 3 e 10 D.P.R. n. 380/2001, per la relativa edificazione è richiesto il permesso di costruire, trattandosi di attività qualificabile come intervento di nuova costruzione, che comporta la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.</p>	
<p><b>Abusi edilizi – Ordine di demolizione</b></p>	<p><b>Gli ordini di demolizione</b> di costruzioni abusive prescindono dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile in quanto si applicano <b>anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi in un rapporto con il bene tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 20.5.2022, n. 6538</i></p>
<p><b>Condono edilizio – Onere prova ultimazione opere</b></p>	<p>In materia di condono edilizio, l'onere della prova circa l'effettiva ultimazione delle opere entro la data utile grava integralmente sulla <b>parte privata</b>, dovendosi negare rilevanza a dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà o a semplici dichiarazioni rese da terzi, in quanto non suscettibili di essere verificate.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 16.5.2022, n. 3841</i></p>