



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

11 aprile 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Pergolato – Titolo edilizio	<p>Il pergolato, come struttura aperta su tre lati e nella parte superiore, non richiede alcun titolo edilizio.</p> <p>Di contro, il pergolato stesso, quando sia coperto superiormente, anche in parte, con una struttura non facilmente amovibile, diventa una tettoia, ed è soggetto alla disciplina relativa e dunque al rilascio del titolo edilizio.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 28 marzo 2025, n. 2603</i></p>
Scelte urbanistiche – discrezionalità Amministrazione	<p>Le scelte di politica urbanistica, espresse negli strumenti generali di pianificazione, si caratterizzano per la loro ampia discrezionalità in ordine ai tempi e alle modalità di intervento sul territorio e in ordine alla destinazione di singole aree, in funzione delle concrete possibilità operative che solo l'Amministrazione è in grado di accertare e che, pertanto, non sono sindacabili in sede di giudizio di legittimità, se non per manifesta illogicità, contraddittorietà o insussistenza dei presupposti.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 9 aprile 2025, n. 2986</i></p>
Oneri di urbanizzazione – Aumento carico urbanistico	<p>Con specifico riguardo alla determinazione degli oneri di urbanizzazione, tradizionalmente intesi come una compensazione per la collettività in relazione all'incremento di carico urbanistico causato dall'attività edificatoria, va ribadita la connotazione della proporzionalità di tali oneri al carico urbanistico che varia al variare della destinazione d'uso. L'aumento del carico urbanistico, come noto, consiste nell'aumento del fabbisogno di dotazioni territoriali, rappresentate principalmente dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cui domanda dipende sia dall'entità di ciascun immobile che dalla sua destinazione d'uso.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 8 aprile 2025, n. 1207</i></p>
Abuso edilizio	<p>La disposizione di cui all'art. 34, comma 2 Dpr n. 380/2001 ha valore eccezionale e derogatorio e non compete all'amministrazione precedente di dover valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se essa possa essere applicata, piuttosto incombendo sul privato interessato</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 12 marzo 2025, n. 2032</i></p>

	la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine di demolizione senza pregiudizio per la parte conforme.	
Stato legittimo	Il c.d. "certificato di stato legittimo" dell'immobile , rilasciato ai sensi dell'articolo 9-bis Dpr 380/2001, anche come da ultimo modificato con DL n. 69/2024 (c.d. DL Salva Casa), altro non è che un documento formale che attesta la conformità urbanistica ed edilizia di un immobile, rilasciato da un tecnico abilitato al fine di facilitare la circolazione dell'immobile cui si riferisce, ma certo non può avere alcun valore vincolante per l'autorità giudiziaria, né attestare erga omnes ("nei confronti di tutti") la regolarità del titolo edilizio in sanatoria: un immobile è legittimo, quindi trasformabile con ulteriori interventi, non tanto perché risponde al progetto di cui i competenti uffici pubblici ne hanno variamente autorizzata l'esecuzione, ma in quanto sia conforme alla disciplina urbanistico-edilizia.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 1 aprile 2025, n.12520</i>
Misure ripristinatorie- Nozione	Le misure ripristinatorie , cui l'ingiunzione a demolire deve essere ricondotta, quale che ne sia la natura, si caratterizzano per il fatto che attengono al bene e non al reo. Per tale ragione, esse si applicano anche a chi si trovi, casualmente, in una data relazione giuridica con la cosa, in qualità di attuale proprietario dell'immobile. Proprio in ciò si diversificano dalle sanzioni intrinsecamente afflittive, che si applicano solo nei confronti dell'autore della violazione, in considerazione della loro funzione general e special preventiva, richiedendo pertanto anche l'accertamento dell'elemento psicologico nel relativo autore.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 25 febbraio 2025, n. 1648</i>
Fotovoltaico	Alla luce delle sopravvenute esigenze energetiche, la presenza del fotovoltaico sul tetto non può essere più percepita in assoluto come fattore di disturbo visivo ma è necessario porre l'attenzione sulle modalità con cui i pannelli fotovoltaici sul tetto sono inseriti	<i>Consiglio di Stato, sez. iv, 2 aprile 2025, n. 2808</i>

	negli edifici che li ospitano e nel paesaggio circostante.	
--	---	--