



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

14 marzo 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Posa di una pedana	Le opere relative alla posa di una pedana non possono ritenersi opere di edilizia libera, perché prive del carattere stagionale o temporaneo e quindi non incluse tra le opere di cui all'art. 6, lett. e-bis), del D.P.R. n. 380/2001.	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. III, 27 febbraio 2025, n. 736</i>
Accertamento di conformità – Doppia conformità – Onere della prova	In sede di accertamento di conformità (e conseguentemente, nella successiva ed eventuale fase processuale incentrata sullo scrutinio di legittimità del diniego espresso o tacito adottato dall'Amministrazione comunale) è interamente a carico della parte l'onere di dimostrare la cd. doppia conformità necessaria per l'ottenimento della sanatoria edilizia ordinaria ai sensi dell'art.36 D.p.r. n. 380/2001.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. IV, 7 marzo 2025, n. 516</i>
Abusi edilizi – Data di realizzazione – Onere della prova	Grava sul privato l'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo, in quanto solo l'interessato può fornire inconfutabili atti, documenti ed elementi probatori che possano radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di un manufatto.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 7 marzo 2025, n. 1924</i>
Responsabile dell'abuso – Nozione	Il sintagma “responsabile dell'abuso”, contenuto in numerose norme del Dpr n. 380 del 2001, è riferibile a più categorie di soggetti (persone fisiche o giuridiche), per tale dovendo intendersi lo stesso esecutore materiale ovvero chi abbia la disponibilità del bene, al momento dell'emissione della misura repressiva, ivi compresi, concessionari o conduttori dell'area interessata, fatte salve le eventuali azioni di rivalsa di questi ultimi – oltre che dei proprietari – nei confronti degli esecutori materiali delle opere, sulla base dei rapporti interni intercorsi.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 7 marzo 2025, n. 1833</i>
Abusi edilizi	La valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate: non è dato scomporre una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 21 febbraio 2025, n. 1453</i>

	<p>assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni. <b>L'opera edilizia abusiva va, infatti, identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato.</b></p>	
<b>Tettoia – Titolo edilizio</b>	<p><b>Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di una tettoia è necessario quando, per le sue caratteristiche costruttive, essa sia idonea ad alterare la sagoma dell'edificio; l'installazione della tettoia è invece sottratta al regime del permesso di costruire ove la sua conformazione e le ridotte dimensioni ne rendano evidente e riconoscibile la finalità di mero arredo e di riparo e protezione dell'immobile cui accedono.</b></p>	<p><i>Tar Campania, sez. II, 14 febbraio 2025, n. 1221</i></p>
<b>Interventi eseguiti in base a permesso annullato – Norma fondamentale di riforma economico-sociale</b>	<p><b>L'art. 38 Dpr 380/2001, anch'esso partecipa della medesima natura di norma fondamentale di riforma economico-sociale</b> in quanto, al pari dell'art. 36, introduce un contenuto riformatore diretto ad incidere nella vita della comunità giuridica nazionale, con riferimento ad un settore – quello della sanatoria degli abusi edilizi – la cui disciplina mira a proteggere interessi di primaria importanza e di segno complessivamente unitario (in quanto correlati al governo del territorio e alla tutela del paesaggio e dell'ambiente), con conseguente necessità di attuazione uniforme su tutto il territorio nazionale.</p>	<p><i>Corte costituzionale, 6 marzo 2025, n. 22</i></p>
<b>Condono edilizio</b>	<p><b>È illegittimo l'inoltro di diverse domande tutte imputabili ad un unico centro sostanziale di interesse, in quanto tale espediente rappresenta un evidente tentativo di aggirare i limiti consentiti per il condono relativamente al calcolo della volumetria consentita.</b></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV ter, 11 marzo 2025, n. 5076</i></p>
<b>Cilas</b>	<p><b>Le irregolarità riscontrate dall'ente afferivano a carenze prettamente documentali</b> (discrasie tra l'elaborato grafico a corredo della</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 25 febbraio 2025, n. 1651</i></p>

C.I.L.A. Superbonus ed il titolo edilizio (...)) **che si sarebbero potute superare attraverso l'attivazione del generale dovere di soccorso istruttorio contemplato dall'art. 6 della l. n. 241/1990.** Tale norma, infatti, costituisce un istituto generale del procedimento amministrativo e ha la sua massima applicazione al di fuori dei procedimenti di tipo comparativo. **L'istituto in questione è ispirato al principio secondo il quale l'autorità amministrativa deve assumere nei confronti del privato una condotta ispirata a buona fede e collaborazione,** onde pervenire alla soddisfazione della comune esigenza alla compiuta definizione del procedimento amministrativo, nel rispetto dell'affidamento dei soggetti coinvolti dall'esercizio del potere, consentendosi all'istante di rimediare, anche nella fase partecipativa successiva al preavviso di rigetto, ad omissioni, inesattezze e irregolarità della documentazione amministrativa. Laddove non emerga alcuna esigenza di parità di opportunità (ad esempio nell'ambito di una procedura comparativa) o necessità di accelerazione della procedura, il soccorso istruttorio, previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera b), legge n. 241/1990, può essere utilmente invocato come parametro di legittimità dell'azione amministrativa.