



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

17 gennaio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione – Nozioni e differenze</p>	<p>Affinché un intervento possa essere qualificato come di mera ristrutturazione edilizia invece che di nuova costruzione, secondo le rispettive definizioni previste dall'art. 3 Dpr 380/2001, è necessario poter individuare, in maniera pressoché certa, l'esatta cubatura e sagoma d'ingombro del fabbricato su cui intervenire. Solo se è chiara la base di partenza, è possibile discutere l'entità e la qualità delle modifiche apportabili senza travalicare i limiti definatori della ristrutturazione. Costituisce pertanto vera e propria nuova costruzione e non già ristrutturazione, né tantomeno restauro o risanamento conservativo e, come tale, è soggetta a concessione edilizia secondo le regole urbanistiche vigenti al momento dell'istanza del privato, la ricostruzione di un intero fabbricato, diruto da lungo tempo e del quale residuavano, al momento della presentazione dell'istanza del privato, solo piccole frazioni dei muri, di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria della preesistenza, in quanto l'effetto ricostruttivo così perseguito mira non a conservare o, se del caso, a consolidare un edificio comunque definito nelle sue dimensioni, né alla sua demolizione e fedele ricostruzione bensì a realizzarne uno del tutto nuovo e diverso.</p>	<p><i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 14 gennaio 2024, n. 53</i></p>
<p>Diritto di accesso – Requisito della vicinitas</p>	<p>Il requisito della vicinitas è sufficiente ai fini dell'esercizio del diritto di accesso in materia edilizia e della configurabilità dell'interesse diretto, concreto ed attuale richiesto dall'art. 22 della legge n. 241/1990 per legittimare l'istanza di accesso agli atti: esso sussiste in capo al confinante, ma anche al frontista e a tutti coloro che si trovano in una situazione di stabile collegamento con la zona in cui si trova l'edificio (quindi ai terzi proprietari o detentori qualificati di aree o immobili limitrofi o anche ivi residenti o aventi altro titolo di frequentazione), i quali sono direttamente tutelati dai limiti</p>	<p><i>Tar Marche, sez. II, 13 gennaio 2025, n. 7</i></p>

	<p>imposti all'esercizio dello ius aedificandi e rivestono, di conseguenza, una posizione differenziata rispetto agli altri appartenenti alla collettività in ordine all'osservanza di tali limiti.</p>	
Tamponatura	<p>Nelle costruzioni edili, la tamponatura ha funzione di delimitazione e chiusura degli ambienti di un fabbricato. Come tale, dunque, essa è idonea a creare volume, perimetrando lo spazio nelle sue tre tipiche dimensioni (lunghezza, larghezza e profondità).</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II, 7 gennaio 2025, n. 184</i></p>
Valutazione di compatibilità paesaggistica postuma	<p>La valutazione di compatibilità paesaggistica postuma, avendo ad oggetto opere abusive, di per sé contrastanti con le previsioni urbanistico-edilizie comunali e che, come tali, hanno già, in qualche misura, inciso sul bene giuridico "paesaggio", presuppone l'attuazione di un'istruttoria ponderata e puntuale, compendiata in adeguato corredo motivazionale, finalizzata ad accertare se, specie a fronte di interventi edilizi datati, gli stessi possano ritenersi compatibili con il contesto circostante, per come modificatosi nel tempo e, quindi, per come appare all'Amministrazione nel momento dell'esercizio del potere.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 14 gennaio 2025, n. 71</i></p>
Pergotenda – Edilizia libera - Caratteristiche	<p>L'elemento discriminante, per potersi parlare di pergotenda consiste nel fatto che l'opera principale sia costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda. Solo al ricorrere di tali caratteristiche, in linea generale, per la pergotenda non serve il permesso di costruire, potendo essere ricondotta all'attività di edilizia libera, in quanto arredo funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all'unità a cui accede e, quindi, riconducibile agli interventi manutentivi liberi ai sensi dell'art. 6, comma 1, Dpr 380/2001.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. V, 7 gennaio 2025, n. 122</i></p>

<p>Ordine di demolizione – Presentazione istanza di sanatoria - Efficacia</p>	<p>La presentazione di una istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001 non rende inefficace il provvedimento sanzionatorio progressivo (e, men che meno, illegittimo) ma determina una mera sospensione dell'efficacia dell'ordine di demolizione con la conseguenza che, in caso di rigetto dell'istanza di sanatoria, l'ordine di demolizione riacquista la sua efficacia.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. V, 7 gennaio 2025, n. 135</i></p>
<p>Mutamento d'uso senza opere – Carico urbanistico</p>	<p>L'accertamento del maggior carico urbanistico, che giustifica la necessità del permesso di costruire e la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione, assolve alla prioritaria funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona, con la precisazione che per aumento del carico urbanistico deve intendersi tanto la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l'esigenza di utilizzare più intensamente quelle già esistenti. L'incremento del carico urbanistico quindi si accerta in relazione ad un supposto aumento di esternalità negative, sull'area considerata, conseguente al mutamento di destinazione d'uso, rispetto agli effetti prodotti dalla destinazione precedente. Non è affatto scontato che il mutamento funzionale produca di per sé una variazione del carico urbanistico e soprattutto che la produca in negativo. Sostenere presuntivamente che un mutamento categoriale disomogeneo importi di per sé una variazione del carico urbanistico, in assenza di una verifica della stessa (finanche nella sua dimensione incrementativa, o nel suo contrario), vanificherebbe il regime di liceità del mutamento senza opere, che può ritenersi inerente al diritto del proprietario in quanto non incida negativamente sugli interessi della collettività ad un ordinato assetto del territorio ai quali è preordinata la disciplina urbanistica (verifica, quest'ultima, da compiersi attraverso un riscontro delle effettive conseguenze sul carico urbanistico,</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. III, 9 dicembre 2024, n. 9823</i></p>

	sorretto da adeguato supporto istruttorio e connotato da un non irrazionale confronto relazionale).	
Convenzioni urbanistiche – Nozione	Le convenzioni urbanistiche sono pacificamente annoverate fra gli strumenti di attuazione dei piani urbanistici , avendo natura di accordi sostitutivi di provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge n. 241/1990, in quanto espressione dell'esercizio consensuale di un potere pianificatorio.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 28 novembre 2024, n. 2304</i>