



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

17 marzo 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Adozione strumenti urbanistici – Motivazione</p>	<p>In materia di edilizia ed urbanistica, deve ritenersi che se, da un lato, è vero che le scelte di pianificazione non sono condizionate dalla pregressa indicazione, nel precedente piano regolatore, di destinazioni d'uso diverse e più favorevoli rispetto a quelle impresse con il nuovo strumento urbanistico o di una sua variante, dall'altro, è altrettanto vero che esse scontano il limite dell'esigenza di una specifica motivazione a sostegno della nuova destinazione quando quelle indicazioni avevano assunto una prima concretizzazione in uno strumento urbanistico esecutivo (piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano attuativo) approvato o convenzionato, o quantomeno adottato, e tale quindi da aver ingenerato un'aspettativa qualificata alla conservazione della precedente destinazione o da giudicati di annullamento di dinieghi di concessioni edilizie o di silenzio-rifiuto su domanda di concessione.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 14 marzo 2023, n. 558</i></p>
<p>Verifica legittimità immobili – Repressione abusi edilizi – Attività vincolata e doverosa</p>	<p>La verifica della legittimità degli immobili e la repressione degli abusi edilizi costituisce attività doverosa e vincolata a fronte di circostanziati indizi acquisiti dall'autorità preposta alla vigilanza urbanistica-edilizia.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 9 marzo 2023, n. 722</i></p>
<p>Tettoia – Titolo edilizio</p>	<p>Ai fini dell'esatta individuazione del titolo edilizio necessario per la realizzazione di una tettoia, occorre sempre fare riferimento all'impatto effettivo che le opere generano sul territorio, con la conseguenza che si deve qualificare l'intervento edilizio quale nuova costruzione (con quanto ne consegue ai fini del previo rilascio dei necessari titoli abilitativi), laddove, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione della relativa area, esso si presenti idoneo a determinare significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 2 marzo 2023, n. 498</i></p>
<p>Pertinenza - Nozione</p>	<p>La nozione di pertinenza, sul piano urbanistico - edilizio è limitata ai soli interventi accessori di modesta entità e privi di autonoma</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 14 marzo 2023, n. 2660</i></p>

	funzionale.	
Condono edilizio – Pendenza della domanda– Interventi	<p>La presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare, né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi al pari degli ulteriori interventi realizzati sugli stessi.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10 marzo 2023, n. 2568</i>
Abusi edilizi – Validità ordine di demolizione in caso di una successiva istanza di accertamento di conformità	<p>La validità ovvero l'efficacia dell'ordine di demolizione non risultano pregiudicate dalla successiva presentazione di un'istanza di accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. n. 380/2001); se da un lato la presentazione di detta istanza determina inevitabilmente un arresto dell'efficacia dell'ordine di demolizione, al fine di evitare, in caso di accoglimento dell'istanza, la demolizione di un'opera che, pur realizzata in assenza o difformità dal permesso di costruire, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente, dall'altro, l'efficacia dell'atto sanzionatorio è soltanto sospesa, cioè l'atto è posto in uno stato di temporanea quiescenza. All'esito del procedimento di sanatoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di accoglimento dell'istanza l'ordine di demolizione rimarrà privo di effetti in ragione dell'accertata conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, con conseguente venir meno dell'originario carattere abusivo dell'opera realizzata; - Di contro, in caso di rigetto dell'istanza, l'ordine di demolizione riacquista la sua efficacia, con la sola precisazione che il termine concesso per l'esecuzione spontanea della demolizione deve decorrere 	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 7 febbraio 2023, n. 879</i>

	<p>dal momento in cui il diniego di sanatoria perviene a conoscenza dell'interessato, che non può rimanere pregiudicato dall'aver esercitato una facoltà di legge, quale quella di chiedere l'accertamento di conformità urbanistica, e deve pertanto poter fruire dell'intero termine a lui assegnato per adeguarsi all'ordine evitando così le conseguenze negative connesse alla mancata esecuzione dello stesso.</p>	
<p>Superficie utile – Nozione – Disciplina paesaggistica</p>	<p>La nozione di superficie utile deve essere individuata, in mancanza di specifica definizione, con riferimento alla finalità della disposizione che la contempla e, per quanto riguarda la disciplina paesaggistica, considerando l'impatto dell'intervento sull'originario assetto paesaggistico del territorio tale da determinare una compromissione ambientale.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 10 febbraio 2023, n. 5750</i></p>
<p>Inizio lavori – Individuazione</p>	<p>I lavori di costruzione del manufatto assentito possono reputarsi effettivamente iniziati, nel corso dell'anno decorrente dal rilascio del titolo abilitativo, quando siano di consistenza tale da comprovare l'effettiva volontà del beneficiario dello stesso di realizzare quanto da lui progettato, e non siano meramente simbolici, fittizi o preparatori. Infatti, tali attività (es. la recinzione e la pulizia dell'area di intervento, l'installazione della baracca degli attrezzi e del cartello di cantiere, lo sbancamento e il livellamento del terreno, la realizzazione delle opere di scavo e di sottofondazione) non sono di per sé sufficienti a comprovare la volontà di edificare e a comportare una irreversibile trasformazione del territorio.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 6 marzo 2023, n. 523</i></p>