



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

18 ottobre 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Pianificazione urbanistica	<p><b>Il disegno urbanistico espresso da uno strumento di pianificazione generale o da una sua variante costituisce estrinsecazione di potere pianificatorio connotato da ampia discrezionalità</b> che rispecchia non soltanto scelte strettamente inerenti all'organizzazione edilizia del territorio, bensì afferenti anche al più vasto e comprensivo quadro delle possibili opzioni inerenti al suo sviluppo socio – economico.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 17 ottobre 2024, n. 1905</i></p>
Tettoia – Permesso di costruire	<p><b>Una tettoia di rilevanti dimensioni che modifica l'assetto del territorio e occupa aree e volumi diversi rispetto alla "res principalis" (c.d. cosa principale) indipendentemente dall'eventuale vincolo di servizio o di ornamento nei riguardi di essa, non può considerarsi, dal punto di vista urbanistico, sua pertinenza e richiede il permesso di costruire.</b> Estranee a detto regime sono da considerarsi unicamente le cc.dd. tettoie leggere non tamponate lateralmente su almeno tre lati, prive di autonomia e realizzate per valorizzare la fruizione al servizio dello stabile, ponendo un riparo temporaneo dal sole, dalla pioggia, dal vento e dall'umidità al fine di rendere più gradevole per un maggior periodo di tempo la permanenza all'esterno.</p>	<p><i>Tar Lazio, Latina, sez. II, 10 ottobre 2024, n. 619</i></p>
Istanza di sanatoria – Legittimazione procedimentale e processuale	<p>L'art 36 Dpr 380/2001 circoscrive la <b>legittimazione procedimentale alla presentazione della istanza di sanatoria al solo proprietario ed al responsabile dell'abuso, previsione che si riflette simmetricamente anche sulla legittimazione attiva processuale in caso di impugnazione.</b></p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 11 ottobre 2024, n. 5331</i></p>
Trasformazione da box auto a palestra	<p><b>La trasformazione di locali aventi una superficie di 64 mq adibiti a box auto - pertanto senza permanenza di persone - a palestra, quindi a locali con permanenza di persone, determina un inevitabile aggravio del carico urbanistico. Si realizza pertanto un mutamento di destinazione d'uso con variazione degli "standard" edilizi.</b></p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 10 ottobre 2024, n. 2626</i></p>

<p><b>Certificato di agibilità e regolarità urbanistico ed edilizia</b></p>	<p><b>Non è corretto affermare che il certificato di agibilità di un immobile non offra la prova che il bene è regolare sotto un profilo urbanistico ed edilizio;</b> il Comune non potrebbe rilasciare un certificato di agibilità che presuppone la salubrità dell'immobile se vi fosse un'illegittimità sul piano edilizio.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 24 settembre 2024, n. 7740</i></p>
<p><b>Titoli edilizi – Impugnazione - Termine</b></p>	<p>È essenziale separare il regime d'impugnazione del <b>titolo edilizio "ordinario"</b> da quello applicabile al <b>titolo edilizio "in sanatoria"</b>. <b>Nel primo caso, il termine di decadenza inizia dal completamento dei lavori, mentre nel secondo caso, inizia dalla conoscenza del rilascio della concessione edilizia in sanatoria per un'opera abusiva già esistente.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. V, 11 ottobre 2024, n. 8198</i></p>
<p><b>Abusi edilizi – Acquisizione patrimonio comunale</b></p>	<p>L'omessa o imprecisa indicazione nell'ordinanza di demolizione dell'area che verrà acquisita di diritto e gratuitamente al patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 31, comma 3, Dpr 380/2001 per il caso di inottemperanza all'ordine di demolizione non costituisce ragione di illegittimità dell'ordinanza stessa; invero, l'indicazione dell'area è requisito necessario ai fini dell'acquisizione, che costituisce distinta misura sanzionatoria. Infatti, l'effetto acquisitivo costituisce una conseguenza fissata direttamente dalla legge, senza necessità dell'esercizio di alcun potere valutativo da parte dell'Autorità eccetto quello del mero accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi; per quanto invece riguarda l'indicazione dell'area da acquisire, il provvedimento con cui si ingiunge al responsabile della costruzione abusiva di provvedere alla sua distruzione nel termine fissato, non deve necessariamente contenere l'esatta indicazione dell'area di sedime che verrà acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune in caso di inerzia, atteso che il provvedimento di ingiunzione di demolizione (i cui requisiti essenziali sono l'accertata esecuzione di opere</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 11 ottobre 2024, n. 8147</i></p>

	abusiva ed il conseguente ordine di demolizione) è distinto dal successivo ed eventuale provvedimento di acquisizione, nel quale, invece, è necessario che sia puntualmente specificata la portata delle sanzioni irrogate.	
<b>Abusi edilizi – Acquisizione al patrimonio comunale</b>	<b>Mentre per l'area su cui poggia l'opera abusiva, l'automatismo dell'effetto acquisitivo rende superflua ogni motivazione sul punto, l'individuazione di un'area ulteriore da acquisire deve essere congruamente giustificata in relazione al perseguimento di uno specifico interesse pubblico con l'esplicitazione delle ragioni che rendono necessario disporre l'ulteriore acquisto e l'indicazione dei criteri di determinazione della superficie complessiva che il Comune intende acquisire, anche mediante il riferimento alle opere necessarie, destinate ad occupare tale ulteriore area.</b>	<i>Tar Calabria, Reggio Calabria, 11 ottobre 2024, n. 610</i>