



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

19 aprile 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Abuso edilizio – Valutazione unitaria – Opere eseguite in diversi tempi</p>	<p>In sede edilizia la valutazione unitaria delle opere dipende dalla loro collocazione, dall'appartenenza allo stesso soggetto, nonché dalla destinazione comune dei manufatti, ponderazione quest'ultima da farsi in astratto, giacché il pregiudizio recato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento, ma dall'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio. L'amministrazione comunale, pertanto, deve esaminare contestualmente l'intervento abusivamente realizzato, e ciò al fine precipuo di contrastare eventuali artificiose frammentazioni che, in luogo di una corretta qualificazione unitaria dell'abuso e di una conseguente identificazione unitaria del titolo edilizio che sarebbe stato necessario o che può, se del caso, essere rilasciato, prospettino una scomposizione virtuale dell'intervento finalizzata all'elusione dei presupposti e dei limiti di ammissibilità della sanatoria stessa.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 6 marzo 2024, n. 2208</i></p>
<p>Collocazione manufatti nel tempo – Principi di prova</p>	<p>I principi di prova oggettivi concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio, quanto nel tempo, si rinvergono nei ruderi, fondamenta, aerofotogrammetrie, mappe catastali, laddove la prova per testimoni è del tutto residuale; in considerazione di ciò la prova dell'epoca di realizzazione si desume da dati oggettivi, che resistono a quelli risultanti dagli estratti catastali ovvero alla prova testimoniale ed è onere del privato, che contesti il dato dell'amministrazione, fornire prova rigorosa della diversa epoca di realizzazione dell'immobile, superando quella fornita dalla parte pubblica. Ne deriva che nelle controversie in materia edilizia la prova testimoniale, soltanto scritta peraltro, è del tutto recessiva a fronte di prove oggettive concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio quanto nel tempo.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 16 aprile 2024, n. 7440</i></p>

<p>Piano di lottizzazione – Termine massimo di validità</p>	<p>Il termine massimo di dieci anni di validità del piano di lottizzazione, stabilito dall'art. 16, comma 5, della L. 17 agosto 1942 n. 1150 per i piani particolareggiati, non è suscettibile di deroga neppure a seguito di accordo delle parti e decorre dalla data di completamento del complesso procedimento di formazione del piano attuativo. Ciò in quanto la convenzione è un atto accessorio al Piano di lottizzazione, deputato alla regolazione dei rapporti tra il soggetto esecutore delle opere e il Comune con riferimento agli adempimenti derivanti dal Piano medesimo, che non può incidere sulla validità massima, prevista dalla legge, del sovrastante strumento di pianificazione secondaria.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 8 aprile 2024, n. 3192</i></p>
<p>Soppalco – Titolo edilizio</p>	<p>La disciplina edilizia del soppalco, ovvero dello spazio aggiuntivo che si ricava all'interno di un locale, interponendovi un solaio, va apprezzata caso per caso, in relazione alle caratteristiche del manufatto. Quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e compori una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, con incremento delle superfici dell'immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico, è necessario il titolo abilitativo. Il soppalco rientra, invece, nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali il titolo non è richiesto, nel caso in cui sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile. Quest'ultima ipotesi si verifica solo nel caso in cui lo spazio realizzato col soppalco consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV ter, 12 aprile 2024, n. 7164</i></p>
<p>Preavviso di rigetto nei procedimenti di sanatoria o condono edilizio</p>	<p>L'istituto del preavviso di rigetto, stante la sua portata generale, trova applicazione anche nei procedimenti di sanatoria o di condono edilizio, con la conseguenza che deve ritenersi illegittimo il provvedimento di diniego dell'istanza di permesso in sanatoria</p>	<p><i>Tar Molise, sez. I, 8 aprile 2024, n. 105</i></p>

	<p>che non sia stato preceduto dall'invio della comunicazione di cui all'art. 10-bis l. n. 241/1990, in quanto preclusivo per il soggetto interessato della piena partecipazione al procedimento e, dunque, della possibilità di un apporto collaborativo, capace di condurre ad una diversa conclusione della vicenda. Tuttavia, affinché la violazione dell'art. 10-bis comporti l'illegittimità del provvedimento di diniego, il privato non può limitarsi a denunciare la lesione delle proprie garanzie partecipative, ma è anche tenuto ad indicare gli elementi, fattuali o valutativi, che, se introdotti in fase procedimentale, avrebbero potuto influire sul contenuto finale del provvedimento.</p>	
<p>Esercizio di attività commerciale – Regolarità urbanistico-edilizia dei locali</p>	<p>Il legittimo esercizio di un'attività commerciale è ancorato, sia in sede di rilascio del titolo abilitativo che per l'intera durata del suo svolgimento, all'iniziale e perdurante regolarità, sotto il profilo urbanistico-edilizio, dei locali in cui essa viene espletata, con conseguente potere-dovere dell'autorità amministrativa di inibire l'attività esercitata in locali rispetto ai quali siano stati adottati atti di accertamento e/o provvedimenti repressivi di abusi edilizi.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. V, 8 aprile 2024, n. 3182</i></p>
<p>Permesso di costruire – Impugnazione del confinante – Interesse ad agire</p>	<p>Nel caso di impugnazione di un permesso di costruire, non sussiste l'interesse ad agire del confinante-ricorrente il quale, pur avendo allegato e comprovato la sussistenza della situazione di cosiddetta vicinitas, non abbia prodotto, altresì, alcun elemento riguardante lo specifico e concreto pregiudizio ad esso derivante dall'atto impugnato.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. I, 18 aprile 2024, n. 1441</i></p>
<p>Procedimento amministrazione – Adozione provvedimento finale</p>	<p>Una volta definito il procedimento amministrativo con l'adozione del provvedimento finale l'Amministrazione perde il potere di pronunciarsi sul medesimo oggetto potendo soltanto, qualora ne sussistano i presupposti, attivare il diverso potere di autotutela oggi previsto dagli artt. 21 quinquies e nonies della legge 241/1990 per</p>	<p><i>Tar Toscana, sez. III, 16 aprile 2024, n. 450</i></p>

	rimuovere gli effetti del proprio atto.	
--	---	--