



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

1 giugno 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Data edificazione intervento edilizio – Onere della prova</p>	<p>La prova circa la data di edificazione di un intervento edilizio deve essere fornita dal privato interessato, unico soggetto nella posizione di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 30 maggio 2023, n. 1317</i></p>
<p>Permesso di costruire – Edificio multipiano plurifamiliare in contesto servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Diniego per necessità di preventiva approvazione di un piano particolareggiato – Illegittimità</p>	<p>E' illegittimo, per difetto di istruttoria e di motivazione, il provvedimento con il quale un Comune ha opposto un diniego in ordine ad una istanza tendente ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un edificio multipiano plurifamiliare in zona C1 di nuova espansione edilizia residenziale urbana, motivato con riferimento alla necessità della preventiva approvazione di un piano particolareggiato, nel caso in cui risulti comprovato che il lotto di terreno interessato dall'iniziativa edificatoria rientri in un contesto completamente servito da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, caratterizzato da una edificazione diffusa e legittimamente realizzata.</p>	<p><i>Tar Lazio, Latina, sez. I, 30 maggio 2023, n. 351</i></p>
<p>Affidamento incolpevole privato – Nozione</p>	<p>L'affidamento incolpevole del privato, determinatosi a seguito di un rapporto intrapreso con l'Amministrazione, deve essere inteso come situazione giuridica autonomamente tutelabile che si sostanzia, nella delusione della fiducia e nel danno subito a causa della condotta dettata dalla fiducia mal riposta; si tratta, in sostanza, di un'aspettativa di coerenza e non contraddittorietà del comportamento dell'Amministrazione fondata sulla buona fede.</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II Stralcio, 23 maggio 2023, n. 8728</i></p>
<p>Tettoia</p>	<p>Il regime al quale sono sottoposte le costruzioni consistenti in tettoie, varia a seconda che le si consideri un manufatto autonomo, ovvero delle mere pertinenze. Si ritiene che una tettoia costituisca una nuova opera quando si realizzino nuovi elementi ed impianti, si modifichi la sagoma o il prospetto del fabbricato, ovvero nel caso in cui la</p>	<p><i>Tar Puglia, Bari, sez. II, 26 maggio 2023, n. 815</i></p>

	<p>tettoia abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazioni dell'opera. In negativo, le tettoie che rientrano nella c.d. edilizia libera, sono solo quelle che – per forma e dimensioni – abbiano la mera finalità di arredo o di protezione dalle intemperie.</p>	
<p>Pianificazione urbanistica – Discrezionalità Amministrazione – Motivazione</p>	<p>Rientra nella piena discrezionalità dell'Amministrazione imprimere ad una determinata zona un certo regime urbanistico-edilizio: per tale ragione, la destinazione data dagli strumenti urbanistici alle singole aree del territorio, non necessita di apposita motivazione, salvo che particolari situazioni abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni.</p> <p>Le uniche evenienze che richiedono una più incisiva e singolare motivazione degli strumenti urbanistici generali sono rappresentate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal superamento degli standard minimi di cui al DM 1444/1968; - dalla lesione dell'affidamento qualificato del privato derivante da convenzioni di lottizzazione o accordi di diritto privato intercorsi con il Comune, o delle aspettative nascenti da giudicati di annullamento di concessioni edilizie o di silenzio rifiuto su una domanda di concessione; - dalla modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo. <p>Nessun affidamento deriva, invece, dalla diversa destinazione urbanistica pregressa della medesima area, rispetto alla quale l'Amministrazione conserva ampia discrezionalità, ben potendo</p>	<p><i>Tar Toscana, sez. I, 25 maggio 2023, n. 511</i></p>

	<p>apportare modificazioni peggiorative rispetto agli interessi del proprietario, titolare di una aspettativa generica al mantenimento della destinazione urbanistica gradita, ovvero a una modificazione favorevole, analoga a quella di ogni altro proprietario di aree che aspiri ad una utilizzazione comunque proficua dell'immobile. Ai fini della legittimità di nuove scelte di pianificazione, non è pertanto richiesta un'indagine individuale su ogni singola area al fine di giustificarne la sua specifica idoneità a soddisfare esigenze pubbliche, né può essere invocata la c.d. polverizzazione della motivazione, la quale si porrebbe in contrasto con la natura generale dell'atto di pianificazione o di governo del territorio.</p>	
<p>Ricorso per annullamento permesso di costruire rilasciato al confinante – Ragioni</p>	<p>Deve essere dichiarato inammissibile, per difetto di interesse, un ricorso giurisdizionale proposto innanzi al giudice amministrativo, tendente ad ottenere l'annullamento del permesso di costruire rilasciato al confinante e del diniego del Comune di sospensione dei lavori in corso di esecuzione, nel caso in cui il ricorrente abbia posto a fondamento del gravame soltanto il criterio della c.d. vicinitas, senza dedurre quale sia il concreto vantaggio che egli potrebbe eventualmente trarre dalla sospensione dei predetti lavori e dalla eventuale successiva demolizione dei manufatti.</p>	<p><i>Tar Calabria, Catanzaro, sez. II, 22 maggio 2023, n. 779</i></p>
<p>Restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia - Distinzione</p>	<p>La distinzione fra le categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia ha natura funzionale: essa non risiede nella tipologia di interventi realizzabili quanto nella finalità degli interventi, essendo il risanamento destinato alla conservazione dell'organismo edilizio preesistente, mentre la ristrutturazione è tesa alla sua trasformazione. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo deve ritenersi consentita la sostituzione di parti anche strutturali e in generale di elementi costitutivi</p>	<p><i>Tar Emilia Romagna, sez. II, 18 maggio 2023, n. 315</i></p>

	<p>degli edifici e quindi anche un rinnovo sistematico e globale, purché nel rispetto degli elementi essenziali tipologici, formali e strutturali originari: eccedono dunque il risanamento conservativo e rientrano nella ristrutturazione gli interventi che portano a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente, alterandone la morfologia e consistenza fisica.</p>	
<p>Fiscalizzazione abuso edilizio – Applicabilità</p>	<p>La c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio è applicabile solo agli abusi meno gravi riferibili all'ipotesi della parziale difformità dal titolo abilitativo, in ragione del minor pregiudizio causato all'interesse urbanistico, e dell'annullamento del permesso di costruire, in ragione della tutela dell'affidamento che il privato ha posto nel titolo edilizio a suo tempo rilasciato e, poi, fatto oggetto di autotutela e della circostanza che l'opera è stata costruita comunque sulla base di un provvedimento abilitativo. Viceversa, con riferimento alle ipotesi di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, la sanzione della demolizione e della riduzione in pristino rimane l'unica applicabile, quale strumento per garantire l'equilibrio urbanistico violato.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23 maggio 2023, n. 5090</i></p>