



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

1 settembre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Canna fumaria – Permesso di costruire	È da reputarsi necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di canne fumarie che non presentino piccole dimensioni, siano di palese evidenza rispetto alla costruzione ed alla sagoma dell'immobile e non possano considerarsi un elemento meramente accessorio, ovvero di ridotta e aggiuntiva destinazione pertinenziale, come tale assorbito o occultato dalla preesistente struttura dell'immobile.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 28 agosto 2023, n. 1931</i>
Ruota panoramica – Autorizzazione paesaggistica – Diniego	<p>È legittimo il provvedimento con il quale è stato negato il rilascio di un nulla-osta paesaggistico per la installazione di una grande ruota panoramica fondato sul parere negativo vincolante della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, che sia motivato con riferimento al fatto che l'intervento di installazione della ruota panoramica risulta essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in contrasto con i valori naturalistici del parco; - incoerente con le valenze storiche e paesaggistiche del sito; - idoneo a modificare notevolmente le visuali percepibili dalle zone adiacenti, così impedendo la completa e corretta leggibilità del paesaggio. <p>Si tratta, quindi, di diniego fondato su una istruttoria congrua e scevra da valutazioni irragionevoli o contraddittorie, nonché adeguatamente motivato.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 25 agosto 2023, n. 7969</i>
Silenzio assenso – Condono edilizio	In materia edilizia, il silenzio assenso costituisce uno strumento di semplificazione amministrativa, e non già di liberalizzazione, con la conseguenza che la formazione del titolo abilitativo per silenzio assenso non si perfeziona con il mero decorrere del tempo, ma richiede la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge per il rilascio del titolo stesso. Pertanto, la formazione del silenzio assenso è	<i>Tar Lazio, sez. II, 9 agosto 2023, n. 13247</i>

	<p>esclusa quando l'istanza di condono non possiede i requisiti sostanziali per il suo accoglimento.</p>	
<p>Gazebo – Nozione</p>	<p>Per gazebo si intende, nella sua configurazione tipica, una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 30 agosto 2023, n. 8049</i></p>
<p>Permesso di costruire in sanatoria – Immobile in comproprietà</p>	<p>E' illegittimo, per difetto di istruttoria, il permesso di costruire in sanatoria, rilasciato per la realizzazione di alcune opere edilizie riguardanti un immobile in comproprietà, nel caso in cui un comproprietario abbia più volte formalmente contestato all'Amministrazione, sotto il profilo del diritto dominicale, la sussistenza, in capo al richiedente, della legittimazione ad inoltrare domanda di rilascio dell'atto di assenso edificatorio e il Comune abbia omesso di prendere in opportuna considerazione tali contestazioni, nonché di effettuare puntuali accertamenti al riguardo. Se, per un verso, il Comune non può ritenersi onerato di gravosi compiti accertativi in ordine a conflitti privatistici sul titolo proprietario, certamente, in presenza di profili problematici di immediata percezione, non può sottrarsi alle verifiche del caso, a maggior ragione se abbia consapevolezza dell'esistenza di dissidi tra gli interessati. In tal caso, si ritiene che debba compiere le indagini necessarie per verificare se tali contestazioni siano fondate e denegare il rilascio del titolo se il richiedente non sia in grado di fornire elementi seri a fondamento del suo diritto.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. I, 28 agosto 2023, n. 2754</i></p>
<p>Pianificazione urbanistica</p>	<p>Le scelte pianificatorie operate dall'Amministrazione (nella specie, di conferma della precedente destinazione urbanistica a zona E), sono sottratte al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto, o abnormi illogicità, ovvero</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, 28 agosto 2023, n. 4874</i></p>

	<p>arbitrarietà, irrazionalità o manifesta irragionevolezza, in relazione alle esigenze che si intendono concretamente soddisfare. Si sottraggono, tuttavia, ai principi richiamati quelle particolari situazioni che abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni, quali, appunto, l'esistenza di una convenzione di lottizzazione o di una sentenza dichiarativa dell'obbligo di stipulare la convenzione urbanistica, un giudicato di annullamento di diniego di concessione, la decadenza di un vincolo preordinato all'espropriazione. In tali casi, è ravvisabile in capo all'Amministrazione procedente un obbligo di corredare le sue scelte di una motivazione, che dia conto delle ragioni di pubblico interesse alla base del mutamento della qualificazione urbanistica della specifica zona interessata.</p>	
<p>Direttore dei lavori – Onere di vigilanza esecuzione lavori</p>	<p>Il legislatore, ai sensi del combinato disposto degli artt. 29 e 33 del Dpr n. 380/2001, ha configurato in capo al direttore dei lavori una posizione di garanzia per il rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, prescrivendo, a suo carico, un onere di vigilanza costante sulla corretta esecuzione dei lavori, collegato al dovere di contestazione delle irregolarità riscontrate e, se del caso, di rinuncia all'incarico, addebitandogli le conseguenze sanzionatorie dell'omesso controllo.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 24 luglio 2023, n. 7227</i></p>
<p>Ordine di demolizione</p>	<p>L'ordinanza di demolizione costituisce espressione di un potere vincolato e doveroso in presenza dei requisiti richiesti dalla legge, rispetto al quale non è richiesto alcun apporto partecipativo del privato.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 11 luglio 2023, n. 6774</i></p>