



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

20 dicembre 2024

| ARGOMENTO   | MASSIME  | SENTENZA   |
|---|--|--|
| Stato legittimo   | <p><b>La legge n. 5/2024, di conversione con modificazioni, del D.L. n. 69/2024, stabilisce che lo stato legittimo dell'immobile è non solo quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa (integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali), ma anche quello stabilito dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. La previsione, in vigore dal 28 luglio, non trova applicazione nel caso in cui non siano stati assentiti lavori che abbiano interessato o investito il manufatto nella sua interezza.</b></p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 9 dicembre 2024, n. 9877</i></p>    |
| Permesso di costruire – Preventiva approvazione di un piano attuativo | <p><b>I casi in cui è consentito prescindere dalla formazione del piano attuativo al quale, in linea di principio, lo strumento urbanistico di livello superiore subordina il rilascio del permesso di costruire su un dato lotto sono assolutamente eccezionali, e si riducono a quelli in cui la situazione di fatto, in presenza di una pressoché completa edificazione della zona, sia addirittura incompatibile con il piano attuativo stesso: si fa l'esempio usuale del lotto residuale ed intercluso, che sia compreso in un'area per il resto completamente urbanizzata.</b></p>  | <p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. II, 17 dicembre 2024, n. 3519</i></p> |
| Condono edilizio – interventi di conservazione e recupero             | <p><b>Non può essere giuridicamente impedita al proprietario ogni attività edilizia avente ad oggetto il bene di sua appartenenza in attesa di condono, anche allorquando quest'ultimo subisca ammaloramenti e degrado causati dai guasti del tempo. La questione circa la legittimità degli interventi realizzati in pendenza di una domanda di condono, si riduce nel rispetto dei limiti entro i quali l'attività edilizia può considerarsi di conservazione e recupero dell'esistente, non potendo essere</b></p>  | <p><i>Tar Lazio, sez. II stralcio, 16 dicembre 2024, n. 22648</i></p>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | <p><b>ammessi interventi che comportano una trasformazione sostanziale del bene al punto di alterarne l'identità</b>, sicché l'autorità urbanistica si troverebbe a dover recuperare alla legalità un bene del tutto diverso da quello per il quale era stata richiesta la sanatoria.</p>   |  |
| <p><b>Condono edilizio- Ineria Amministrazione</b></p>   | <p><b>La prolungata inerzia dell'Amministrazione sull'istanza di condono non determinata alcun silenzio-assenso sulla medesima</b>, pacificamente escluso nei casi di violazione di un vincolo di inedificabilità assoluta.</p>   | <p><i>Tar Sicilia, sez. II, 12 dicembre 2024, n. 3490</i></p>          |
| <p><b>Abusi edilizi – Lungo lasso di tempo tra realizzazione abuso e ordine di demolizione</b></p> | <p><b>Il lasso di tempo intercorso fra il momento della realizzazione dell'abuso e l'adozione dell'ordine di demolizione non è idoneo ad ingenerare un legittimo affidamento in capo al privato interessato, né impone all'Amministrazione uno specifico onere di motivazione</b>, neppure allorché il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso, e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino.</p>  | <p><i>Tar Liguria, Genova, sez. II, 16 dicembre 2024, n. 877</i></p>   |
| <p><b>Abusi edilizi – Acquisizione al patrimonio comunale</b></p>                                  | <p>Deve ritenersi illegittima l'acquisizione al patrimonio comunale dell'opera abusiva e della relativa area di sedime che non sia stata preceduta dalla notifica dell'ordine demolitorio a tutti i comproprietari dell'immobile abusivo. <b>La notifica dell'ordine demolitorio a tutti i comproprietari, seppur non incide sulla legittimità dell'ordine di demolizione stesso, è invero condizione necessaria per l'operatività dell'effetto acquisitivo conseguente alla mancata ottemperanza all'ordine di demolizione di cui all'art. 31, Dpr n. 380/2001</b>; i proprietari del bene, infatti, devono essere messi pienamente in condizione di rimuovere, se lo desiderano, l'abuso e ciò allo scopo di evitare l'effetto acquisitivo.</p> | <p><i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 16 dicembre 2024, n. 7094</i></p> |