



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

20 gennaio 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Abuso edilizio – Valutazione complessiva	La valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica dell'intervento; di conseguenza il pregiudizio recato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento, ma dall'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio.	<i>Tar Piemonte, Torino, sez. II, 4 gennaio 2023, n. 14</i>
Pianificazione del territorio – Osservazioni del privato – Motivazione Amministrazione	Le osservazioni presentate in occasione dell'adozione di un nuovo strumento di pianificazione del territorio costituiscono un mero apporto dei privati nel procedimento di formazione dello strumento medesimo, con conseguente assenza in capo all'Amministrazione di un obbligo puntuale di motivazione, oltre a quella evincibile dai criteri desunti dalla relazione illustrativa del piano stesso in riferimento alle proprie scelte discrezionali assunte per la destinazione delle singole aree. Pertanto, seppure l'Amministrazione sia tenuta ad esaminare le osservazioni pervenute, non può però essa essere obbligata ad una analitica confutazione di ciascuna di esse.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 2 gennaio 2023, n. 21</i>
Piano regolatore generale	Il Piano regolatore generale , nell'indicare i limiti da osservare per l'edificazione nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico, può disporre che determinate aree siano sottoposte a vincoli conservativi, indipendentemente da quelli disposti da altri livelli di pianificazione nel perseguimento della salvaguardia delle cose di interesse ambientale.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 3 gennaio 2023, n. 100</i>
Precarietà manufatto – Nozione – Containers posizionati sul terreno da lunghissimo tempo – Permesso di costruire	La precarietà di un manufatto – che esonera dall'acquisizione del titolo edilizio per la sua realizzazione – dipende, più che dalle caratteristiche costruttive, dalla sua inidoneità a determinare una stabile trasformazione del territorio, la quale a sua volta discende dal fatto che questo sia destinato a dare o meno un'utilità prolungata nel tempo. Di conseguenza, è legittimo il provvedimento con il quale il Comune ha ordinato la rimozione di	<i>Tar Liguria, sez. I, 11 gennaio 2023, n. 70</i>

	alcuni containers, motivato con riferimento al fatto che sono stati installati su un fondo senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, nel caso in cui si tratti di container posizionati sul terreno da lunghissimo tempo ed in stato di abbandono (nella specie, da oltre dieci anni); in tal caso, il carattere precario dei containers è da escludere.	
Parziali difformità dal permesso di costruire – Sanzione pecuniaria al posto della sanzione demolitoria	Le disposizioni dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 (rubricato “ <i>Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire</i> ”) devono essere interpretate nel senso che la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria deve essere valutata dall'Amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione: fase esecutiva, nella quale le parti possono dedurre in ordine alla situazione di pericolo di stabilità del fabbricato, presupposto per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria, con la conseguenza che tale valutazione non rileva ai fini della legittimità dell'originario ordine di demolizione.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 9 gennaio 2023, n. 238</i>
Sanzione – Acquisizione gratuita al patrimonio comunale –Indicazione Area sottratta al privato	L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere edilizie abusivamente realizzate costituisce una misura di carattere sanzionatorio che consegue automaticamente all'inottemperanza all'ordine di demolizione. Nel provvedimento in questione è necessario che siano esattamente individuate ed elencate le opere e le relative pertinenze urbanistiche. Resta comunque ferma la necessità di un provvedimento amministrativo che definisca l'oggetto dell'acquisizione al patrimonio comunale attraverso la quantificazione e la perimetrazione dell'area sottratta al privato.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 2 novembre 2022, n. 6806</i>
Tettoia – Titolo edilizio	Ai fini dell'esatta individuazione del titolo edilizio occorrente per realizzare una tettoia occorre fare riferimento all'impatto effettivo che le opere generano sul territorio; di	<i>Tar Campania, sez. II, 5 gennaio 2023, n. 121</i>

	<p>conseguenza si dovrà qualificare l'intervento edilizio quale nuova costruzione, con quanto ne consegue ai fini del previo rilascio dei necessari titoli abilitativi, solo nel caso in cui, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione dell'area relativa, esso si presenti idoneo a determinare significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie.</p>	
<p>Condono – Abusivo mutamento d'uso – Completamento funzionale – Nozione</p>	<p>Con riferimento al condono dell'abusivo mutamento di destinazione d'uso dell'immobile il completamento funzionale (idoneità al nuovo uso) va inteso nel senso che il manufatto deve essere già fornito delle opere indispensabili a rendere effettivamente possibile l'uso diverso da quello assentito entro il termine ultimo fissato dalla legge.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 11 gennaio 2023, n. 383</i></p>