



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

22 marzo 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Scelte di politica urbanistica - Motivazione</p>	<p>Le scelte di politica urbanistica sono tendenzialmente insindacabili alla stregua di qualsiasi atto politico (o d'indirizzo politico), poiché espressione della più ampia discrezionalità amministrativa, con la precisazione per cui il principio per il quale non sussiste la necessità di particolari motivazioni a sostegno delle scelte urbanistiche del Comune, essendo sufficiente il mero richiamo ai criteri e principii ispiratori del piano, trova eccezione nell'ipotesi in cui sussista un'aspettativa qualificata del proprietario o una specifica destinazione urbanistica.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. II, 19 marzo 2024, n. 1095</i></p>
<p>Annullamento di ufficio - Presupposti</p>	<p>Per poter procedere all'annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo (nella specie, si trattava di un permesso di costruire formatosi per silenzio-assenso, ai sensi dell'art. 20, comma 8, Dpr n. 380/2001, per la realizzazione di due edifici), anche se formatosi tacitamente mediante silenzio assenso, è necessario che sussista un interesse pubblico concreto ed attuale alla sua rimozione, diverso dal mero ripristino della legalità violata, tenuto conto anche delle posizioni giuridiche soggettive consolidate in capo ai destinatari. I principi generali che regolano la materia dell'annullamento in autotutela di un atto amministrativo devono essere applicati, in linea di principio, anche nell'ipotesi in cui oggetto di annullamento sia un titolo edilizio. Di conseguenza, è necessario che l'atto di autotutela rechi una motivazione specifica in relazione alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale all'adozione dell'atto di ritiro, non potendosi ritenere sussistente in via generale un interesse pubblico al ritiro del titolo edilizio illegittimo.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. III, 19 marzo 2024, n. 1013</i></p>
<p>Demolizione e ricostruzione di un preesistente manufatto o rudere - Intervento edilizio con misure, ampiezza e consistenza di impatto inferiore rispetto al manufatto</p>	<p>In materia di edilizia ed urbanistica, deve ritenersi che vada ricondotto alla nozione di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), Dpr 380/2001 e non a quella</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 15 marzo 2024, n. 2563</i></p>

<p>preesistente – Ristrutturazione edilizia</p>	<p>di ricostruzione di ruderi, un intervento edilizio avente ad oggetto la demolizione e ricostruzione di un preesistente manufatto o rudere, connotato, per misure e ampiezza e, quindi, per consistenza, dalla realizzazione di un'opera caratterizzata da un impatto inferiore rispetto al manufatto preesistente e, in particolare di molto inferiore rispetto al volume preesistente.</p>	
<p>Installazione pannelli fotovoltaici</p>	<p>La mera visibilità di pannelli fotovoltaici da punti di osservazione pubblici non configura di per sè una ipotesi di incompatibilità paesaggistica, in quanto la presenza di impianti fotovoltaici sulla sommità degli edifici – pur innovando la tipologia e morfologia della copertura – non è più percepita come fattore di disturbo visivo, bensì come un'evoluzione dello stile costruttivo accettata dall'ordinamento e dalla sensibilità collettiva, purché non sia modificato l'assetto esteriore complessivo dell'area circostante, paesisticamente vincolata.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 24 gennaio 2024, n. 246</i></p>
<p>Autorizzazione paesaggistica - Rilascio</p>	<p>In sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, oggetto di rigorosa e puntuale valutazione è la concreta incidenza impattante dell'intervento progettato sullo scenario paesaggistico circostante, con esclusione di qualsivoglia verifica degli aspetti di regolarità urbanistica ed edilizia dell'opera, quali anche lo stato legittimo dell'immobile; questo in ragione dell'autonomia strutturale e funzionale che separa il titolo paesaggistico rispetto a quelli implicanti l'accertamento della legittimità urbanistico edilizia del medesimo progetto.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 1 marzo 2024, n. 559</i></p>
<p>Scala in ferro – Titolo edilizio</p>	<p>La realizzazione di una scala in ferro per consentire l'accesso ad un terrazzo costituisce intervento per il quale non è richiesto il preventivo rilascio del permesso di costruire. Infatti, tale opera, finalizzata a consentire l'utilizzo del solaio di copertura di un immobile, non determina una significativa trasformazione urbanistica ed edilizia</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 6 febbraio 2024, n. 2261</i></p>

	<p>del territorio, ma si configura piuttosto come mera pertinenza, essendo preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato e caratterizzata da un volume minimo, tale da non consentire una destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile al quale accede e, comunque, tale da non comportare un aumento del carico urbanistico.</p>	
<p>Serra – Edilizia libera – Caratteristiche</p>	<p>Un impianto serricolo, in quanto tale, è estraneo al regime della concessione qualora sia funzionale allo svolgimento dell'attività agricola e non abbia requisiti di stabilità o di rilevante consistenza, tali da alterare in modo duraturo l'assetto urbanistico-ambientale. In definitiva le condizioni perché un manufatto definibile come serra possa rientrare nella attività libera sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'assenza di opere in muratura, ossia di manufatti la cui rimozione ne implichi necessariamente la demolizione; - la stagionalità, ossia l'attitudine ad essere periodicamente rimossa e reinstallata, con la conseguenza che, essendovi la prospettiva della rimessione in pristino, lo stato dei luoghi non può dirsi definitivamente modificato. <p>Occorre ulteriormente precisare, quanto ai requisiti suddetti, che se l'assenza di muratura risulta necessaria quale prova evidente (e prospettica, all'atto della realizzazione) della semplice e periodica amovibilità del manufatto (alla quale la presenza di muratura, invece, risulterebbe ovviamente ostativa), la stagionalità qualifica, appunto, la temporaneità o, se si vuole, la "periodicità" della presenza del manufatto sul territorio.</p>	<p>Consiglio di Stato, sez. II, 15 marzo 2024, n. 2501</p>
<p>Abusi edilizi – Terzo condono edilizio - Applicabilità</p>	<p>Il condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 (terzo</p>	<p>Tar Lazio, Latina, sez. II, 11 marzo 2024, n. 196</p>

condono edilizio) è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del decreto **(restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.** Non sono invece suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai precedenti numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa e gli interventi risultano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. **In sintesi, quindi, le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:**

- a) **si tratti di opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo;**
- b) **seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, le opere siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;**
- c) **si tratti di opere minori senza aumento di volume o superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);**
- d) **vi sia il previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.**