



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

24 gennaio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Titolo edilizio - Efficacia	<p><b>Il titolo edilizio è automaticamente efficace sin dal suo rilascio, senza che i suoi effetti trovino ostacolo nel mancato ritiro e/o nel mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione,</b> profili materiali che possono assumere rilievo ai soli fini della decorrenza del termine annuale di decadenza, essendo quest'ultima un effetto negativo per il destinatario che ne presuppone la conoscenza del titolo stesso.</p>	<p><i>Tar Sardegna, sez. II, 23 dicembre 2024, n. 941</i></p>
Intervento edilizio – Vincolo paesaggistico	<p><b>In caso di vincolo paesaggistico sull'area, qualsiasi intervento edilizio che risulti idoneo ad alterare il pregresso stato dei luoghi deve essere preceduto da autorizzazione paesaggistica,</b> in assenza della quale è soggetto a sanzione demolitoria.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 31 dicembre 2024, n. 10506</i></p>
Fascia di rispetto stradale – Vincolo inedificabilità assoluta	<p><b>Il vincolo imposto sulle aree ricomprese nella fascia di rispetto stradale si caratterizza per l'inedificabilità assoluta,</b> con divieto di edificare nella fascia di rispetto indipendentemente dalle caratteristiche dell'opera realizzata e dalla necessità di accertamento in concreto dei connessi rischi per la circolazione stradale.</p>	<p><i>Tar Lazio, Latina, sez. II, 4 gennaio 2025, n. 5</i></p>
Variazione essenziale - Nozione	<p><b>Una variazione essenziale si configura ove vi siano interventi edilizi tali da determinare modificazioni significative alla struttura ed alla sagoma del manufatto altrimenti assentito</b> come per esempio avviene mediante un ampliamento che, pur senza creare un organismo edilizio nuovo ed incompatibile col progetto assentito e con la sua essenza, ne altera la struttura e le dimensioni sì da apparire la dilatazione strutturale, funzionale e spaziale di quanto che invece sarebbe dovuto essere nella realtà.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 24 dicembre 2024, n. 10380</i></p>
Ultimazione opera – Onere della prova	<p><b>L'onere della prova dell'ultimazione entro una certa data di un'opera edilizia abusiva,</b> allo scopo di dimostrare che essa rientra fra quelle per le quali si può ottenere una sanatoria speciale ovvero fra quelle per cui non era richiesto un titolo al tempo, perché realizzate</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. I, 22 gennaio 2025, n. 569</i></p>

	<p>legittimamente senza titolo, <b>incombe in linea generale sul privato a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto.</b></p>	
<p><b>Legittimazione al ricorso- Criterio della vicinitas</b></p>	<p><b>Il mero criterio della vicinitas di un fondo o di una abitazione all'area oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio non può di per sè radicare la legittimazione al ricorso, dovendo sempre il ricorrente fornire la prova concreta del pregiudizio specifico inferito dagli atti impugnati alla propria sfera giuridica, quali il deprezzamento del valore del bene o la concreta compromissione del diritto alla salute e all'ambiente.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 23 gennaio 2025, n. 517</i></p>
<p><b>Diritto di recintare la proprietà</b></p>	<p><b>Il diritto di recintare la proprietà sancito dall'art. 841 c.c. può trovare delle limitazioni in campo edilizio-urbanistico in particolari casi in cui la tutela di edifici di pregio storico pongano delle limitazioni alla possibilità di effettuare determinati interventi che laddove non vi fossero tali esigenze potrebbero addirittura rientrare tra le opere della c.d. edilizia libera, come la recinzione che non presenti particolari opere murarie a sostegno degli elementi che circoscrivono la proprietà.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 23 gennaio 2025, n. 501</i></p>