



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

28 febbraio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Abusi edilizi – Data di realizzazione manufatto – Onere della prova</p>	<p>Va posto in capo al proprietario (o al responsabile dell'abuso) assoggettato a ingiunzione di demolizione l'onere di provare il carattere risalente del manufatto, collocandone la realizzazione in epoca anteriore alla c.d. legge ponte n. 761/1967 che con l'art. 10, novellando l'art. 31, l. n. 1150 del 1942, ha esteso l'obbligo di previa licenza edilizia alle costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano; tale conclusione vale non solo per l'ipotesi in cui si chiede di fruire del beneficio del condono edilizio, ma anche - in generale - per potere escludere la necessità del previo rilascio del titolo abilitativo, ove si faccia questione di opera risalente ad epoca anteriore all'introduzione del regime amministrativo autorizzatorio dello ius edificandi; tale criterio di riparto dell'onere probatorio tra privato e amministrazione discende dall'applicazione alla specifica materia della repressione degli abusi edilizi del principio di vicinanza della prova poiché solo il privato può fornire, in quanto ordinariamente ne dispone, inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto, mentre l'amministrazione non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno dell'intero suo territorio.</p>	<p><i>Tar Calabria, Catanzaro, sez. II, 4 febbraio 2025, n. 220</i></p>
<p>Stato legittimo – Verifica dei titoli pregressi</p>	<p>L'art. 9-bis, comma 1-bis, Dpr 380/2001 subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile alla condizione che l'Amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, non ammettendosi una implicita attestazione della loro regolarità.</p>	<p><i>Tar Lombardia, sez. IV, 25 gennaio 2025, n. 227</i></p>
<p>Volume tecnico – Nozione</p>	<p>I volumi tecnici sono esclusivamente i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 10 febbraio 2025, n. 1035</i></p>

	<p>degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Il volume tecnico si caratterizza per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'assenza di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale; - un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione in quanto strettamente necessario per contenere, senza possibili alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, gli impianti tecnologici serventi una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima e non collocabili, per qualsiasi ragione, all'interno della medesima, quali, ad esempio, quelli connessi alla condotta idrica, termica, all'ascensore e simili. 	
<p>Condono edilizio</p>	<p>La circostanza che il parere della Soprintendenza sia condizione necessaria del provvedimento di condono non esime il Comune dall'assumere tempestivamente tutte le iniziative necessarie affinché il procedimento si concluda in tempi celeri, anche in considerazione della circostanza che non può formarsi il silenzio assenso sulle istanze di sanatoria in area vincolata.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV ter, 14 febbraio 2025, n. 3373</i></p>
<p>Stato legittimo</p>	<p>Non può esistere né è giuridicamente configurabile un atto di assenso implicito ad opere abusive, non fondato sull'esplicito, e consapevole, riconoscimento della loro esistenza difforme dagli strumenti urbanistici e/o dai titoli edilizi e, nel caso in esame, rappresentate in un elaborato grafico a corredo di una istanza volta ad ottenere l'autorizzazione per altre e diverse opere, poi regolarmente, queste sole sì, assentite dall'amministrazione comunale. E' dunque preciso dovere dell'amministrazione comunale</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 18 febbraio 2025, n. 1382</i></p>

	<p>perseguire anche a distanza di tempo l'abbattimento di opere abusive, mai assentite né esplicitamente né implicitamente; al riguardo né vertenze tributarie relative all'ICI sull'immobile o il d.l. n. 69 del 2024, conv. in l. n. 105 del 2024 (c.d. DL Salva Casa), possono avvalorare tale tesi, non potendosi far coincidere per le ragioni sopra dette, ai sensi di tale legge (art. 1, comma 1, lett. b), la predetta autorizzazione edilizia con lo stato legittimo dell'immobile come quello risultante dall'ultimo progetto approvato dal Comune e, dunque, con il qui preteso riconoscimento dall'esistente.</p>	
<p>Parziale difformità e totale difformità – Nozioni</p>	<p>L'ipotesi della parziale difformità presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera. Mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, e comportino la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 24 febbraio 2025, n. 462</i></p>
<p>Pianificazione urbanistica - Discrezionalità</p>	<p>Le determinazioni assunte in materia di pianificazione urbanistica del territorio comunale si connotano per l'ampia discrezionalità di cui godono gli enti</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. III, 20 febbraio 2025, n. 1429</i></p>

	<p>che intervengono nel procedimento complesso finalizzato alla approvazione e ai successivi aggiornamenti degli atti di pianificazione urbanistica comunale, cui corrisponde un sindacato giurisdizionale di carattere estrinseco e limitato al riscontro di palesi elementi di illogicità e irrazionalità apprezzabili: a tale sindacato è, viceversa, estraneo l'apprezzamento della condivisibilità delle scelte, profilo appartenente alla sfera del merito.</p>	
<p>Vincoli conformativi ed espropriativi - Differenze</p>	<p>La distinzione tra vincoli conformativi ed espropriativi non discende dalla sua collocazione in una specifica categoria di strumenti urbanistici, ma va operata in relazione agli effetti dell'atto di pianificazione, derivandone che ove esso miri ad una zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, si da incidere su una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti, in funzione della destinazione dell'intera zona in cui i beni ricadono e in ragione delle sue caratteristiche intrinseche, il vincolo presenta carattere conformativo, mentre ove imponga solo un vincolo particolare incidente su beni determinati, in funzione della localizzazione di un'opera pubblica, lo stesso va qualificato come preordinato alla relativa espropriazione e da esso deve dunque prescindere nella qualificazione dell'area.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. III, 20 febbraio 2025, n. 1431</i></p>
<p>Sanatoria - Unitarietà della costruzione</p>	<p>In merito alle istanze di sanatoria, l'autonomia catastale e l'indipendente utilizzazione delle unità abitative non è sufficiente a superare l'unitarietà della costruzione.</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. IV, 21 febbraio 2025, n. 3895</i></p>