



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

28 giugno 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Scelte urbanistiche – Motivazione	Le scelte urbanistiche richiedono una motivazione più o meno puntuale a seconda che si tratti di previsioni interessanti la pianificazione in generale ovvero un'area determinata, ovvero qualora incidano su aree specifiche, <b>ledendo legittime aspettative</b> ; non sussiste invece alcun obbligo motivazionale rafforzato nel caso di mutamenti di destinazione di un'area per effetto della singola richiesta di un privato, atteso che ciò potrebbe compromettere le scelte previamente inserite in uno strumento urbanistico generale, sottese ad una complessiva definizione del territorio comunale.	<i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 24 giugno 2024, n. 808</i>
Abuso edilizio - Data ultimazione entro una certa data – Onere della prova	<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 <i>ratione temporis</i> , perché realizzate 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>	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 24 giugno 2024, n. 5547</i>
Pianificazione urbanistica – Strumenti attuazione	<b>Gli strumenti dedicati all'attuazione della pianificazione urbanistica si distinguono tra vincoli espropriativi e vincoli conformativi</b> , secondo una linea di discriminazione che ha un preciso fondamento costituzionale, in quanto l'art. 42 Cost. prevede separatamente l'espropriazione (terzo comma) e i limiti che la legge può imporre alla proprietà al fine di assicurarne la funzione sociale (secondo comma).	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. V, 21 giugno 2024, n. 2296</i>
Permesso di costruire – Certificato di agibilità - Differenze	<b>Il permesso di costruire ed il certificato di agibilità sono collegati a presupposti diversi, non sovrapponibili fra loro, in quanto il certificato di agibilità ha la funzione di accertare che l'immobile sia stato</b>	<i>Tar Sicilia, sez. III, 24 giugno 2024, n. 2046</i>

	<p>realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, mentre il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche. Il rilascio del certificato di abitabilità (o di agibilità) non preclude quindi agli uffici comunali la possibilità di contestare successivamente la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio, né costituisce rinuncia implicita a esigere il pagamento dell'oblazione per il caso di sanatoria, in quanto il certificato svolge una diversa funzione, ossia garantisce che l'edificio sia idoneo ad essere utilizzato per le destinazioni ammissibili.</p>	
<p><b>Parere Soprintendenza - Motivazione</b></p>	<p>È necessario che il parere reso dalla Soprintendenza archeologia delle belle arti e del paesaggio sia sempre sorretto da un'ampia e circostanziata motivazione, dalla quale sia possibile ricostruire sia le premesse che l'iter logico seguito nel percorso valutativo che si conclude con il giudizio finale.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 16 maggio 2024, n. 4389</i></p>
<p><b>Distanza tra costruzioni – Edifici antistanti - Nozione</b></p>	<p>Il presupposto per l'applicazione dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 è che gli edifici siano antistanti; gli edifici sono qualificabili come antistanti anche se, non paralleli, si fronteggiano con andamento obliquo, purché sussista almeno un segmento delle rispettive facciate in cui l'avanzamento di una o di entrambe porti al loro incontro. Per il computo della distanza tra fabbricati vale quindi il principio generale secondo cui tali distanze non si misurano in modo radiale, come invece avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare. La misurazione lineare comporta la verifica della assenza di edifici antistanti a distanza inferiore rispetto a quella consentita, tracciando ideali linee perpendicolari dal fronte di un fabbricato rispetto alla parete dell'altro fabbricato interessato.</p>	<p><i>Tar Marche, Ancona, sez. I, 5 giugno 2024, n. 554</i></p>
<p><b>Precarietà opera – Nozione</b></p>	<p>La valutazione della precarietà e temporaneità dell'opera segue non</p>	<p><i>Tar Piemonte, Torino, sez. II, 14 maggio 2024, n. 512</i></p>

	<p><b>il criterio strutturale, ma il criterio funzionale, per cui il manufatto realizzato o installato per soddisfare esigenze che non sono temporanee non può beneficiare del regime proprio delle opere precarie, nemmeno quando è facilmente amovibile;</b> la precarietà di un manufatto, la cui realizzazione non necessita di titolo edilizio, non comportando una trasformazione del territorio, non dipende dalla sua facile rimovibilità, ma dalla temporaneità della funzione, in relazione ad esigenze di natura contingente, con la conseguenza che la precarietà va esclusa per i manufatti che diano un'utilità prolungata nel tempo o a tempo indeterminato.</p>	
<p><b>CILA- Declaratoria di irricevibilità/improcedibilità – Atto nulla</b></p>	<p><b>Le declaratorie di irricevibilità/improcedibilità ovvero l'archiviazione/sospensione della CILA costituiscono atti nulli ai sensi dell'art. 21 septies della L. n. 241/1990,</b> in quanto espressivi di poteri non tipizzati restando salva e impregiudicata l'attività di vigilanza contro gli abusi e l'esercizio della correlata potestà sanzionatoria dell'Ente territoriale.</p>	<p><i>Tar Venezia, sez. II, 3 maggio 2024, n. 867</i></p>