



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

28 marzo 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Pianificazione urbanistica	<p>L'attività di pianificazione urbanistica comporta l'esercizio di un'ampia discrezionalità, che rispecchia le possibili opzioni di sviluppo socioeconomico di un territorio, con la conseguenza che le relative scelte costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità. Si tratta di scelte non condizionate dalla pregressa indicazione, nel precedente strumento urbanistico, di destinazioni d'uso diverse e più favorevoli. Non è pertanto necessaria una puntuale motivazione per la destinazione di singole aree. Anzi, la trasformazione "in peggio" (c.d. <i>reformatio in peius</i>) della disciplina urbanistica attraverso il ridimensionamento dell'attitudine edificatoria di un'area è interdetta solo da determinazioni vincolanti per l'amministrazione in ordine a una diversa zonizzazione dell'area, ovvero tali da fondare un affidamento qualificato del privato, come nel caso di convenzioni di lottizzazione.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 28 marzo 2024, n. 1112</i></p>
Vincolo confermativo e vincolo espropriativo - Differenze	<p>In materia di edilizia e di urbanistica, e, in particolare, di <b>distinzione tra vincolo conformativo e vincolo espropriativo</b>, deve essere affermato che <b>il vincolo conformativo produce una zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso</b>, onde incidere su di una generalità di beni e 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; <b>il vincolo espropriativo, invece, incide in modo particolare su beni determinati in funzione della localizzazione di un'opera pubblica.</b></p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. IV, 26 marzo 2024, n. 1072</i></p>
Autorizzazione paesaggistica – Diniego - Motivazione	<p>In tema di determinazioni paesaggistiche l'Amministrazione è tenuta ad esternare adeguatamente l'avvenuto apprezzamento comparativo, da un lato, del contenuto del vincolo e, dall'altro,</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 14 febbraio 2024, n. 1504</i></p>

	<p><b>di tutte le rilevanti circostanze di fatto relative al manufatto ed al suo inserimento nel contesto protetto.</b> Di conseguenza, <b>il diniego di autorizzazione paesaggistica</b> non può limitarsi ad esprimere valutazioni apodittiche e stereotipate, <b>dovendo specificare le ragioni del rigetto dell'istanza con riferimento concreto alla fattispecie coinvolta</b> (sia in relazione al vincolo che ai caratteri del manufatto), <b>ovvero</b> - previo l'esame delle sue caratteristiche concrete e l'analitica individuazione degli elementi di contrasto con il vincolo da tutelare - <b>esplicitare i motivi del contrasto tra le opere da realizzarsi e le ragioni di tutela dell'area interessata dall'apposizione del vincolo mediante l'esternazione delle specifiche ragioni per le quali si ritiene che un'opera non sia idonea a inserirsi nell'ambiente circostante.</b></p>	
<p><b>Permesso di costruire in sanatoria – Annullamento in autotutela</b></p>	<p>E' illegittimo il provvedimento con il quale il Comune, ritenendo configurabile una falsa rappresentazione dello stato dei luoghi, ha annullato in autotutela un permesso di costruire in sanatoria, dopo lo spirare del termine di 18 mesi (attualmente il termine è di 12 mesi) ai sensi dell'art. 21 nonies, comma 2 bis, l. n. 241/1990 motivato con riferimento al fatto che, nell'istanza tendente ad ottenere il titolo edilizio, il richiedente ha omesso di indicare la insussistenza della distanza di 10 metri (art. 9, d.m. n. 1444/1968) dal fronteggiante edificio (nella specie, il manufatto da condonare consisteva nella chiusura della terrazza), nel caso in cui la parte istante abbia comunque prodotto idonea documentazione fotografica relativa allo stato dei luoghi, da cui evincere agevolmente tale circostanza fattuale. <b>Il richiedente, nella propria istanza di condono, non ha operato una falsa rappresentazione della realtà, dal momento che la circostanza relativa alla distanza inferiore a 10 metri tra i due edifici, era chiaramente evincibile dalla fotografia allegata a detta istanza; a fronte di tale produzione documentale, è onere</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 26 marzo 2024, n. 28</i></p>

	<p>del Comune svolgere un'istruttoria completa, al fine di accertare la sussistenza dei presupposti per rilasciare il provvedimento di condono, non potendosi, di contro, addebitare l'eventuale illegittimità dello stesso ad una falsa rappresentazione dei fatti del privato.</p>	
<p><b>Distanze legali tra costruzioni - Calcolo</b></p>	<p>Sono esclusi dal calcolo delle distanze solo gli sporti con funzione <b>meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria</b> (come le mensole, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili), non anche le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, come i balconi, costituite da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza, specie ove la normativa locale non preveda un diverso regime giuridico per le costruzioni accessorie.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 21 marzo 2024, n. 7604</i></p>
<p><b>Sagoma e prospetto - Distinzione</b></p>	<p>La <b>sagoma riguarda la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, considerato in senso verticale e orizzontale</b> (ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli oggetti e gli sporti), <b>mentre il prospetto individua gli sviluppi in verticale dell'edificio e quindi la facciata dello stesso, rientrando nella fattispecie anche le aperture presenti sulle pareti esterne.</b> Attengono quindi al prospetto gli interventi che modificano l'originaria conformazione estetica architettonica dell'edificio, realizzati o comunque incidenti sulla facciata o sulle pareti esterne del fabbricato, senza superfici sporgenti. Ciò significa che <b>non ogni intervento edilizio realizzato sulla copertura dell'edificio implica modifica dei prospetti, ma occorre verificare, caso per caso, se lo stesso comporti anche una modifica della facciata o delle pareti esterne dell'immobile.</b></p>	<p><i>Tar Toscana, sez. III, 6 febbraio 2024, n. 163</i></p>
<p><b>Opera precaria – Titolo edilizio</b></p>	<p>La natura temporanea e contingente delle esigenze non è di per sé sufficiente a sottrarre l'opera al regime concessorio se la stessa non sia comunque di facile amovibilità. Lo stabile e permanente collegamento</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 8 marzo 2024, n. 2276</i></p>

	<p>al terreno esclude sempre la natura precaria dell'opera; lo si evince chiaramente dal fatto che anche le "unità abitative mobili", per non essere considerate "nuove costruzioni", devono comunque essere dotate di meccanismi di rotazione funzionanti e non devono essere collegate al terreno in maniera permanente (art. 3, lett. e.5, seconda parte, Dpr 380/2001). Il che si spiega con il fatto che le opere destinate a soddisfare esigenze non temporanee e quelle comunque stabilmente collegate al suolo condividono con gli interventi di nuova costruzione la loro attitudine alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio in via permanente. Prova ne sia il fatto che <b>le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, sono soggette ad attività edilizia libera a condizione che siano tempestivamente rimosse al cessare dell'esigenza: l'opera "precaria" non rimossa è una "nuova costruzione" e necessita, in quanto tale, di permesso di costruire.</b></p>	
<p><b>Realizzazione di una piscina – Ristrutturazione edilizia</b></p>	<p><b>L'opera abusiva consistente nella realizzazione di una piscina adiacente ad un edificio rientra nella categoria della ristrutturazione edilizia,</b> tenuto conto della sua autonoma funzionalità, nonché del suo autonomo valore di mercato e della sua intrinseca attitudine a trasformare in modo durevole il territorio.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. VI, 25 marzo 2024, n. 1995</i></p>