



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

3 agosto 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Attività urbanistico edilizia – Vigilanza dell’Amministrazione Nozione</p>	<p>La nozione di “vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia” di cui all’art. 27 Dpr 380/2001 ha valenza ampia da non restare limitata al solo ambito dell’attività edilizia in senso stretto abusiva, ma tale da ricomprendere anche ogni più estesa forma di controllo (quale quella finalizzata ad assicurare che il soggetto che intraprende un’attività edilizia – in principio, del tutto legittima – sia a ciò pienamente legittimato). La forma di vigilanza in tal modo esercitata dal Comune presenta un contenuto cautelare ed anticipatorio e non presuppone l’accertamento della piena abusività dell’intervento.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 31 luglio 2023, n. 7418</i></p>
<p>Porticato in cemento armato – Titolo edilizio</p>	<p>Un porticato in cemento armato di circa 80 mq. costituisce “ristrutturazione edilizia pesante”, come tale assentibile con permesso di costruire o Scia sostitutiva per la consistenza e le significative dimensioni dell’abuso e del conseguente mutamento di destinazione d’uso ad esso correlato. La mancanza di tali titoli legittima la sanzione demolitoria.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II bis, 27 luglio 2023, n. 12771</i></p>
<p>Standard urbanistici – Monetizzazione</p>	<p>La monetizzazione degli standard, anche ove consentita dalla legge e dai regolamenti comunali, è oggetto di una potestà discrezionale dell’amministrazione comunale e non già di un diritto del privato.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 25 luglio 2023, n. 12592</i></p>
<p>Abusi edilizi – Disciplina sanzionatoria</p>	<p>La disciplina sanzionatoria degli abusi edilizi nelle costruzioni contempla tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell’abuso: l’ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità; l’ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio; l’ipotesi residuale della parziale difformità da esso.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 21 giugno 2023, n. 6085</i></p>
<p>Opera di urbanizzazione – Nozione</p>	<p>Il concetto di opera di urbanizzazione previsto dalla legge è un concetto astratto; per vedere se un’opera, pur in astratto rientrante nelle categorie previste, sia anche in concreto opera di urbanizzazione, è necessario esaminare il contesto, e quindi la situazione di fatto, in cui essa si inserisce, e questo esame</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 24 maggio 2023, n. 5124</i></p>

	<p>non può che spettare al Comune, titolare in generale del potere di pianificazione del territorio. È infatti solo nell'esercizio di questo potere che si può stabilire di quali e quante opere di urbanizzazione un dato insediamento abbia bisogno per essere realizzato in modo ordinato e consono.</p>	
<p>Ingiunzione di demolizione – Contenuto</p>	<p>Per giustificare l'ingiunzione di demolizione, è necessaria e sufficiente, l'analitica descrizione delle opere abusivamente realizzate, in modo da consentire al destinatario della sanzione di rimuoverle spontaneamente, ogni altra indicazione esulando dal contenuto tipico del provvedimento, non occorrendo in particolare anche la descrizione precisa della superficie occupata e dell'area di sedime che dovrebbe essere confiscata in caso di mancata, spontanea esecuzione; elementi, questi, invece, necessariamente afferenti alla successiva ordinanza di gratuita acquisizione al patrimonio comunale.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VI, 24 luglio 2023, n. 4445</i></p>
<p>Ricorso giurisdizionale del confinante – Legittimazione e/o interesse ad agire – Lesione visuale panoramica sul mare</p>	<p>È ammissibile un ricorso giurisdizionale proposto davanti al giudice amministrativo, tendente ad ottenere l'annullamento di un permesso di costruire, nel caso in cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia stato proposto dal proprietario dell'immobile confinante con l'area interessata dalla realizzazione dell'intervento edilizio; - sussista effettivamente la prossimità tra i due immobili; - sussista, inoltre, un apprezzabile principio di prova (nella specie, si trattava di numerosi documenti fotografici) del fatto che parte ricorrente, a seguito del rilascio dell'atto di assenso edificatorio in favore del confinante, ha subito un pregiudizio consistente nella lesione della preesistente piena visuale panoramica sul 	<p><i>Tar Puglia, Bari, sez. III, 1 agosto 2023, n. 1056</i></p>

	<p style="text-align: center;">mare.</p> <p>Deve quindi ritenersi sussistente, in capo alla parte istante, la legittimazione e/o l'interesse ad agire; infatti, se è vero che deve trovare applicazione l'art. 2697 del codice civile in materia di riparto dell'onere della prova, il che implica senz'altro che chi intende far valere una situazione giuridica deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento, con ovvie ripercussioni sotto il profilo della concreta dimostrazione dell'interesse al ricorso, è parimenti vero che la prova dell'interesse al ricorso, in tema di impugnazione di titoli edilizi, non può certo costituire materia di adempimento eccessivamente oneroso per il ricorrente perché ciò significherebbe comprimere, oltre necessità, il diritto di agire in giudizio a tutela dei propri interessi legittimi.</p>	
<p>Abusi edilizi- Provvedimenti repressivi - Contenuto</p>	<p>I provvedimenti repressivi di abusi edilizi sono atti dovuti con carattere essenzialmente vincolato e privi di margini discrezionali, per modo che ai fini dell'adozione dell'ordine di demolizione è sufficiente la mera enunciazione dei presupposti di fatto e di diritto che consentono l'individuazione della fattispecie di illecito e dell'applicazione della corrispondente misura sanzionatoria prevista dalla legge.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 18 luglio 2023, n. 4373</i></p>