



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

4 aprile 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Ordine di demolizione – Comunicazione avvio del procedimento	La natura vincolata e doverosa , in presenza dei presupposti di legge, dell'ordine di demolizione rende superflua la comunicazione di avvio del procedimento , dato che nessun apporto partecipativo del privato può modificarne il contenuto.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 2 aprile 2025, n. 2816</i>
Oneri di urbanizzazione	In materia di edilizia ed urbanistica, e, in particolare, di oneri di urbanizzazione, vige il principio di stretta interpretazione cui devono soggiacere i casi di esonero dal contributo di concessione; detto contributo, posto a carico del costruttore, trova causa nell'utilità che questi ne ritrae e, trattandosi di principio di portata generale, ogni deroga alla onerosità del titolo edilizio non può che ricorrere nelle sole ipotesi tassativamente previste dalla legge da intendersi di stretta interpretazione; la materia è campo elettivo d'applicazione, specie con riguardo alle norme che prevedono l'esonero e la riduzione del pagamento del contributo, del criterio interpretativo delle norme c.d. a fattispecie esclusiva, proprio delle disposizioni tributarie. Ossia l'interprete, oltre a doversi attenere al dato letterale della legge, deve individuare il criterio in base al quale è stato disposto il beneficio che deroga all'ordinario regime paratributario, al fine di non estenderne l'applicazione oltre i casi espressamente previsti.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 3 aprile 2025, n. 2847</i>
Pergotenda – Nozione	La pergotenda è un'opera che per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non solamente non deve determinare la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma deve anche trattarsi di una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico, ma a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - l'opera principale sia costituita dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, 	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 2 aprile 2025, n. 2834</i>

	<p>finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa; - gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o intessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio principale. 	
<p>Mutamento di destinazione d'uso da garage a vano abitabile</p>	<p>Non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un locale garage in un vano abitabile; a differenza dell'ipotesi in cui un garage venga trasformato – con o senza opere- in magazzino o deposito, rimanendo quindi spazio accessorio, senza permanenza di persone, la trasformazione in vano destinato alla residenza, anche a tralasciare i profili igienico-sanitari di abitabilità, si configura come un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire.</p>	<p><i>Tar Marche, sez. II, 29 marzo 2025, n. 232</i></p>
<p>Vincolo cimiteriale</p>	<p>In tema di vincoli urbanistici, specificatamente riferiti alla fascia di rispetto cimiteriale, sussiste il principio secondo cui ogni costruzione, opera o intervento realizzati in violazione del predetto vincolo risulta radicalmente incompatibile con le finalità ivi perseguite, quali la tutela igienico-sanitaria, la salvaguardia della sacralità dei luoghi destinati a inumazione e sepoltura e la preservazione di un'area per espansione cimiteriale. Ciò comporta l'inedificabilità assoluta di taluni spazi, precludendo, indipendentemente dalla natura o dimensione dell'intervento edilizio,</p>	<p><i>Tar Veneto, Venezia, sez. II, 3 febbraio 2025, n. 163</i></p>

	<p>la possibilità di ricondurre a conformità opere abusivamente realizzate mediante sanatoria.</p>	
<p>Stato legittima – Disciplina sopravvenuta DL Salva Casa</p>	<p>L'Amministrazione comunale, nella riedizione del potere – nel caso in esame conseguente all'annullamento di un provvedimento che aveva dichiarato l'impossibilità di reperire la licenza edilizia di un immobile, e pertanto l'impossibilità di dichiarare la legittimità edilizia dello stesso - dovrà tenere conto della sopravvenuta normativa, ed in particolare dell'art. 9-bis, comma 1 bis, del Dpr n. 380/2001, come introdotto dal DL 69/2024 (cd. DL "Salva-casa", che disciplina la fattispecie dell'irreperibilità del titolo edilizio), nella parte in cui stabilisce che le disposizioni relative allo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare <i>"si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi"</i>.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 10 marzo 2025, n. 4983</i></p>