



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

7 febbraio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Primo condono edilizio – Compatibilità paesaggistica postuma</p>	<p>La valutazione di compatibilità paesaggistica postuma, di cui all'art. 32 L. n. 47/85, avendo ad oggetto opere abusive, contrastanti con le previsioni urbanistico-edilizie comunali e che, come tali, hanno già, in qualche misura, inciso sul bene giuridico “paesaggio”, presuppone l'attuazione di un'istruttoria ponderata e puntuale, compendiata in adeguato corredo motivazionale, finalizzata ad accertare se, specie a fronte di abusi edilizi datati, l'abuso da sanare risulti, comunque, compatibile con il contesto circostante, per come modificatosi nel tempo e, quindi, per come appare all'Amministrazione, nel momento dell'esercizio del potere.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II stralcio, 3 febbraio 2025, n. 2361</i></p>
<p>Istanza di sanatoria – Provvedimento sanzionatorio pregresso</p>	<p>La presentazione di una istanza di sanatoria non comporta l'inefficacia del provvedimento sanzionatorio pregresso, ma la sua mera sospensione; pertanto, non si ravvisa un'automatica necessità per l'Amministrazione di adottare, se del caso, un nuovo provvedimento di demolizione e, rigettato il condono, la demolizione, temporaneamente inefficace in pendenza del procedimento di sanatoria, riprende vigore.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 31 gennaio 2025, n. 854</i></p>
<p>Silenzio-inadempimento Presupposti</p>	<p>Perché possa sussistere silenzio-inadempimento dell'amministrazione non è sufficiente che questa, compulsata da un privato che presenta una istanza, non concluda il procedimento amministrativo entro il termine astrattamente previsto per il procedimento del genere evocato con l'istanza, ma è anche necessario che essa contravvenga ad un preciso obbligo di provvedere sulla istanza del privato; tale obbligo sussiste non solo nei casi previsti dalla legge, ma anche nelle ipotesi che discendono da principi generali, ovvero dalla peculiarità della fattispecie, e, ai sensi dell'art. 2 della legge n. 241 del 1990, allorché ragioni di giustizia e di equità ovvero rapporti esistenti tra Amministrazioni ed amministrati impongano</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. I, 4 febbraio 2025, n. 474</i></p>

	<p>l'adozione di un provvedimento e, quindi, tutte quelle volte in cui, in relazione al dovere di correttezza e di buona amministrazione della parte pubblica, sorga per il privato una legittima aspettativa a conoscere il contenuto e le ragioni delle determinazioni (qualunque esse siano) dell'Amministrazione, soprattutto al fine di consentire all'interessato di adire la giurisdizione per la tutela delle proprie ragioni.</p>	
<p>Installazione piscina – Nuova opera o pertinenza – Caratteristiche</p>	<p>Per distinguere tra la qualificazione della piscina quale nuova opera edilizia, ovvero invece quale pertinenza, non ci si deve affidare ad astratte affermazioni di principio, ma è necessario esaminare, volta per volta, le specifiche caratteristiche e dimensioni delle opere in scrutinio.</p> <p>L'installazione di una piscina di non rilevanti dimensioni rientra nell'ambito delle pertinenze e non integra violazione né degli indici di copertura né degli standard, atteso che non aumenta il carico urbanistico della zona e che i vani per impianti tecnologici sono sempre e comunque consentiti.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. IV, 3 febbraio 2025, n. 288</i></p>
<p>Abusi edilizi</p>	<p>In materia di edilizia, in presenza di abusi edilizi, la vigente normativa urbanistica non pone alcun obbligo in capo all'Autorità comunale, prima di emanare l'ordinanza di demolizione, di verificarne la sanabilità ai sensi dell'art. 36 Dpr n. 380/2001 e tanto si evince chiaramente dagli artt. 27 e 31 del Dpr n. 380/2001, che obbligano il responsabile del competente ufficio comunale a reprimere l'abuso, senza alcuna valutazione di sanabilità, nonché dallo stesso art. 36 che rimette all'esclusiva iniziativa della parte interessata l'attivazione del procedimento di accertamento di conformità urbanistica ivi disciplinato.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 3 febbraio 2025, n. 230</i></p>
<p>Condono edilizio – Interventi ulteriori</p>	<p>Le opere abusive che siano state regolarizzate con condono edilizio – e non con accertamento di conformità - non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi. La sanatoria straordinaria disciplinata al Capo IV della L. n. 47</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 22 gennaio 2025, n. 482</i></p>

	<p>del 1985, richiamata dalle L. n. 724 del 1994 e L. n. 326 del 2003 (c.d. "condono edilizio") ha natura del tutto eccezionale, consentendo il mantenimento di opere edilizie, non altrimenti regolarizzabili, dietro pagamento di una sanzione, oltre che degli oneri concessori: tale straordinaria sanatoria opera solo nel senso che viene evitata la demolizione dei manufatti abusivi e ne viene consentita anche la circolazione giuridica, ma nulla di più, trattandosi di manufatti realizzati in difformità dalla normativa edilizia ed urbanistica. In altre parole: il condono edilizio non rende l'opera condonata legittima, ne evita solo la demolizione e ne consente il trasferimento, che sarebbe altrimenti vietato; conseguentemente le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi, che ne mutano inevitabilmente la natura illegittima: opinando diversamente si finirebbe per attribuire al titolo edilizio rilasciato in sede di condono una sorta di "ultrattività indeterminata", cioè una estensione oggettiva e temporale che va ben al di là dei limiti indicati nella L. n. 47 del 1985 (e dalle successive leggi che hanno reso possibile la ripresentazione di domande di condono, i.e. la L. n. 724 del 904 e la L. n. 326 del 2003), limiti che nel caso della L. n. 47 del 1985 consentivano di condonare solo le opere realizzate prima del 1 ottobre 1983 e alla condizione che la domanda fosse presentata entro 30 novembre 1985, poi prorogato fino al 31 marzo 1986.</p>	
<p>Contributo di costruzione</p>	<p>Gli atti con i quali la pubblica amministrazione determina e liquida il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 Dpr 380/2001, non hanno natura autoritativa, non essendo espressione di una potestà pubblicistica, ma costituiscono l'esercizio di una facoltà connessa alla pretesa creditoria riconosciuta dalla legge al Comune per il rilascio del permesso di costruire, stante la sua onerosità, nell'ambito di un rapporto obbligatorio a carattere</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 7 gennaio 2025, n. 69</i></p>

	paritetico e soggetta, in quanto tale, al termine di prescrizione decennale.	
--	---	--