



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

7 marzo 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Condomo edilizio – Immobili sottoposti a vincoli</p>	<p>L'articolo 32 della legge sul condomo edilizio n. 47/1985 subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro 180 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio rifiuto. Ai sensi del comma 4 della medesima norma, il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela paesaggistico-territoriale, inclusa la competente Soprintendenza, preclude il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Dunque, la mancata espressione del parere entro 180 giorni non determina la formazione del silenzio assenso ma si configura come silenzio inadempimento rispetto all'obbligo di esprimere il parere di compatibilità paesaggistica.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 22 febbraio 2025, n. 353</i></p>
<p>Abusi edilizi – Provvedimenti repressivi in pendenza di condomo edilizio</p>	<p>È precluso all'Amministrazione, in pendenza di un procedimento di condomo edilizio, adottare provvedimenti repressivi degli abusi, i quali potranno essere adottati solo ove il procedimento venga definito con un provvedimento di segno negativo.</p>	<p><i>Tar Abruzzo, sez. I, 4 febbraio 2025, n. 56</i></p>
<p>Abusi edilizi</p>	<p>È da ritenersi che la legge sopravvenuta costituita dal DL 69/2024 (c.d. DL Salva Casa), ed in particolare la disciplina dell'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (art. 1, comma 1, lett. h) DL 69/2024 che ha inserito l'art. 36 bis Dpr 380/2001) faccia premio, in omaggio al sotteso favor per la regolarizzazione degli illeciti edilizi, su tutti i procedimenti sanzionatori non ancora irreversibilmente conclusi col ripristino dello stato dei luoghi.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 27 febbraio 2025, n. 406</i></p>
<p>Titolo edilizio – Soggetti legittimati</p>	<p>Il soggetto legittimato alla richiesta del titolo abilitativo deve essere colui che ha la totale disponibilità</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II quater, 5 marzo 2025, n. 4671</i></p>

	<p>del bene, non essendo sufficiente la proprietà di una sola sua parte o quota. Il comproprietario, quindi, non può essere legittimato, per l'evidente ragione che diversamente opinando il suo contegno autonomo finirebbe per pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti con cui condivide la posizione giuridica sul bene oggetto di provvedimento. In caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile, di conseguenza, la domanda di rilascio di titolo edilizio – sia esso o meno titolo in sanatoria di interventi già realizzati – deve dunque provenire congiuntamente da tutti i soggetti vantanti un diritto di proprietà sull'immobile, potendosi ritenere d'altra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di cd. pactum fiduciae (patto di fiducia) intercorrente tra i vari comproprietari.</p>	
<p>Autorizzazione postuma paesaggistica</p>	<p>La regola che in materia urbanistica porta ad escludere i volumi tecnici, tombati o interrati dal calcolo della volumetria edificabile- che trova fondamento nel bilanciamento tra i vari e confliggenti interessi connessi all'uso del territorio- non può essere invocata al fine di ampliare le fattispecie tassative (e perciò di stretta interpretazione) di sanatoria paesaggistica volta alla salvaguardia della percezione visiva dei volumi e della conservazione del contesto paesaggistico. Tale conclusione è avvalorata dalla stessa lettera dell'articolo 167, comma 4, d.lgs. 42/2004, che, nel consentire l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica, si riferisce esclusivamente ai <i>“lavori, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi”</i>, senza ulteriore specificazione e distinzione, sicché non è consentito ampliare in via interpretativa l'ambito di applicazione di un istituto eccezionale come quello in esame.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 17 febbraio 2025, n. 1260</i></p>

<p>Permesso di costruire e certificato di agibilità</p>	<p>Il permesso di costruire e 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 realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene e (oggi) risparmio energetico degli edifici e degli impianti, mentre il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, 30 gennaio 2025, n. 307</i></p>
<p>Norme urbanistiche e norme paesistiche</p>	<p>Le norme urbanistiche e quelle paesistiche hanno finalità diverse, e anche quando utilizzano gli stessi parametri (ad esempio, volumi e superfici utili) associano agli stessi un significato diverso. Ad esempio, un volume utile per la disciplina urbanistica è tale anche per la disciplina paesistica solo se ha un impatto evidente sul paesaggio tutelato. Per converso, un'opera di contenuto edilizio ridotto o minimo richiede comunque l'autorizzazione paesistica, quando intercetti un elemento paesistico di pregio; conferma è desumibile dall'art. 167 comma 4 del Dlgs. 42/2004, che tra le fattispecie idonee alla sanatoria paesistica indica la manutenzione ordinaria e straordinaria, ossia opere di edilizia libera (manutenzione ordinaria) o sottoposte a SCIA (manutenzione straordinaria) e, più, in generale anche <i>"i lavori ... che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati"</i>.</p>	<p><i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 5 marzo 2025, n. 338</i></p>