



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

8 novembre 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Sequestro penale immobile – Ordine di rimessione in pristino	Il sequestro penale dell’immobile non si riflette sulla legittimità dell’ordinanza di rimessione in pristino.	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. I, 7 novembre 2024, n. 3672</i>
Istanza condono edilizio – Ulteriori opere	Successivamente alla presentazione della domanda di condono edilizio e prima che quest’ultima sia decisa, il proprietario non può effettuare alcun lavoro di completamento o ampliamento dell’immobile abusivo, valendo il principio in forza del quale è la prosecuzione in sé dei lavori ad essere preclusa, a prescindere dal regime edilizio a tali opere applicabile, anche in termini di trattamento sanzionatorio. Pertanto, le ulteriori opere eseguite dopo la presentazione dell’istanza di condono – ancorché interne, pertinenziali o di ridotto impatto urbanistico, oppure astrattamente riconducibili alle categorie della manutenzione ordinaria/straordinaria, del restauro e/o del risanamento conservativo, o della ristrutturazione edilizia – devono dirsi abusive e in prosecuzione dell’indebita attività edilizia pregressa, ripetendo le caratteristiche di illiceità dell’opera principale cui ineriscono strutturalmente, con conseguente obbligo dell’amministrazione comunale di ordinarne la demolizione ai sensi degli artt. 27 e 31 del Dpr n. 380/2001.	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. II, 6 novembre 2024, n. 3653</i>
Vincolo di rispetto stradale	Il vincolo di rispetto stradale, se precedente alla realizzazione dell’opera, è un vincolo di inedificabilità assoluta e determina l’incondonabilità delle opere realizzate in violazione delle distanze prescritte, non rilevando la circostanza che le stesse non rechino minaccia per la sicurezza del traffico.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 4 novembre 2024, n. 8771</i>
Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Impossibilità di esecuzione senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Una volta accertata l’impossibilità di demolire il manufatto abusivo stigmatizzato con l’ordine demolitivo senza pregiudizio della parte eseguita in conformità l’Amministrazione deve procedere con l’applicazione della relativa sanzione pecuniaria, senza la	<i>Tar Basilicata, sez. I, 4 novembre 2024, n. 552</i>

	<p>possibilità di individuare soluzioni alternative (e non sanzionatorie) rispetto alla c.d. fiscalizzazione dell'abuso; né, stante la natura officiosa della sostituzione (da reale a pecuniaria) della risposta sanzionatoria approntata dall'ordinamento per reagire all'abuso edilizio, deve ritenersi all'uopo necessaria un'apposita istanza dei soggetti attinti dall'ordine demolitivo.</p>	
<p>Piani attuativi – Competenza - Approvazione</p>	<p>In tema di riparto di competenza tra organi comunali, la Giunta comunale è competente all'approvazione dei piani attuativi, quali sono anche i piani di lottizzazione, qualora siano compatibili con lo strumento urbanistico vigente; nel caso in cui il piano attuativo comporti una variante allo strumento urbanistico vigente, l'esigenza di modifica di quest'ultimo compete al Consiglio comunale.</p>	<p><i>Tar Calabria, Catanzaro, sez. II, 31 ottobre 2024, n. 1545</i></p>
<p>Titoli edilizi – Impugnazione – Condizioni dell'azione</p>	<p>In tema d'impugnazione di titoli autorizzatori edilizi è necessario che il giudice accerti, anche d'ufficio, la sussistenza di entrambe le condizioni dell'azione (legittimazione al ricorso e interesse al ricorso) e non può affermarsi che il criterio della vicinitas, quale elemento di individuazione della legittimazione, valga da solo ed in automatico a dimostrare la sussistenza dell'interesse al ricorso, che va inteso come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato.</p>	<p><i>Tar Veneto, sez. II, 31 ottobre 2024, n. 2572</i></p>
<p>Superficie utile in ambito paesaggistico - Nozione</p>	<p>In ambito paesaggistico la "superficie utile" va intesa in senso ampio e finalistico, ossia non limitata agli spazi chiusi o agli interventi capaci di provocare un aggravio del carico urbanistico, quanto piuttosto considerando l'impatto dell'intervento sull'originario assetto del territorio e, quindi, l'idoneità della nuova superficie, qualunque sia la sua destinazione, a modificare stabilmente la vincolata conformazione originaria del territorio; di conseguenza di superficie utile deve parlarsi in presenza di qualsiasi opera edilizia</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. III, 28 ottobre 2024, n. 3491</i></p>

	calpestabile o che può essere sfruttata per qualunque uso , atteso che il concetto di utilità ha un significato differente nella normativa in materia di tutela del paesaggio rispetto alla disciplina edilizia.	
Pergolato – Edilizia libera - Nozione	Il pergolato rientrante nell'edilizia libera è unicamente il manufatto avente natura ornamentale, realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto privo di stabile ancoraggio che funge da sostegno per piante rampicanti, a mezzo delle quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 4 novembre 2024, n. 2068</i>