



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

31 marzo 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Intervento edilizio – Pluralità di opere - Incidenza sull’assetto del territorio – Visione globale	Al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, deve essere compiuto un apprezzamento globale, in quanto la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo, con la conseguenza che i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati, dunque, in maniera frazionata.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 20 febbraio 2023, n. 1716</i>
Autorizzazione paesaggistica – Rilascio - Motivazione	Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica richiede di essere supportato da una circostanziata motivazione, che consenta di ricostruire le premesse e lo svolgimento del percorso valutativo che si conclude con il giudizio di compatibilità dell'intervento. Quello che deve emergere, in ultima analisi, è la valutazione favorevole autonomamente espressa dalle autorità coinvolte nel procedimento, le quali sono tenute a contestualizzare il proprio giudizio e non possono limitarsi a rinviare agli atti presentati dalla parte privata a corredo della propria istanza.	<i>Tar Toscana, Firenze, sez. III, 13 febbraio 2023, n. 145</i>
Intervento edilizio – Titolo idoneo al godimento dell’immobile – Controllo dell’Amministrazione	L'amministrazione pur non essendo obbligata a compiere complesse indagini giuridiche e documentali in ordine ad eventuali pretese che potrebbero essere avanzate da soggetti terzi o a risolvere i conflitti tra privati in ordine all’assetto proprietario di un bene, è certamente tenuta a verificare la sussistenza di un idoneo titolo di godimento sull'immobile oggetto di intervento edilizio, da parte di colui che intende eseguirlo.	<i>Tar Toscana, sez. III, 28 febbraio 2023, n. 231</i>
Ordine di demolizione – Emanazione tardiva - Conseguenze	Nel caso di tardiva emanazione del provvedimento di demolizione di un abuso edilizio, la mera inerzia da parte dell'Amministrazione nell'esercizio del potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che è sin dall'origine illegittimo; tale inerzia non può certamente radicare	<i>Tar Campania, Napoli, sez. VI, 2 marzo 2023, n. 1344</i>

	un affidamento di carattere legittimo in capo al proprietario dell'abuso.	
Permesso di costruire – Proroga	La richiesta di proroga del termine di un permesso di costruire deve essere richiesta prima della scadenza del termine medesimo , per esigenze di chiarezza, di trasparenza e di pubblicità, a garanzia delle parti e, più in generale, dei terzi; la presentazione della richiesta di proroga è infatti funzionale ad evidenziare la sussistenza e la perduranza dell'interesse del privato alla realizzazione dell'intervento programmato, sia nei rapporti con l'Amministrazione che aveva rilasciato il titolo, sia rispetto ai terzi che potrebbero avere un qualche interesse ad opporsi all'altrui iniziativa edificatoria.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 16 marzo 2023, n. 2757</i>
Autorizzazione paesaggistica – Diniego Soprintendenza – Indicazione delle possibili soluzioni	In caso di richiesta di autorizzazione paesaggistica la Soprintendenza non può limitarsi a denegare la compatibilità paesaggistica delle singole opere di urbanizzazione, senza preliminarmente evidenziare, in fase procedimentale, le modifiche progettuali funzionali a renderle coerenti con i valori di zona. Non è possibile emettere un diniego all'intervento edilizio, senza indicare al proponente le possibili soluzioni edificatorie assentibili, in quanto tale diniego si porrebbe in contrasto con il principio di leale collaborazione, il quale impone alla Soprintendenza di esprimere un dissenso costruttivo.	<i>Tar Lazio, sez. II quater, 6 marzo 2023, n. 3631</i>
Abusi edilizi – Ordinanza di ripristino - Destinatari	Il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di ripristino non è l'accertamento di responsabilità nella commissione dell'illecito, bensì l'esistenza di una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia; di conseguenza sia il soggetto che abbia la titolarità a eseguire l'ordine ripristinatorio (il proprietario) che il responsabile dell'abuso sono destinatari della sanzione del ripristino dei luoghi e quindi legittimati attivi all'impugnazione della sanzione stessa. D'altra parte, l'acquirente dell'immobile abusivo o del sedime	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 27 febbraio 2023, n. 1989</i>

	<p>su cui è stato realizzato succede in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi relativi al bene ceduto facenti capo al precedente proprietario, compresa l'abusiva trasformazione, subendo gli effetti sia del diniego di sanatoria, sia dell'ingiunzione di demolizione successivamente impartita, pur essendo l'abuso commesso prima del passaggio di proprietà.</p>	
<p>Compatibilità opera da sanare con vincoli paesaggistici – Momento valutazione</p>	<p>La valutazione della compatibilità dell'opera da sanare, rispetto al regime di salvaguardia garantito da un vincolo paesaggistico, al fine di verificare l'effettiva tutela del bene protetto, deve essere valutata alla data dell'esame della domanda di sanatoria. Pertanto, l'esistenza del vincolo va valutata al momento dell'esame della domanda di sanatoria, con il risultato che, se non sussistono le condizioni di rispetto della normativa vincolistica in quel momento, il titolo in sanatoria non può essere assentito, anche se in ipotesi l'edificazione rispettava tale normativa al momento della sua realizzazione senza autorizzazione.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 15 febbraio 2023, n. 1577</i></p>