



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

3 marzo 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Muri di recinzione – Permesso di costruire	La realizzazione di muri di recinzione viene qualificata come intervento di nuova costruzione, con quanto ne consegue ai fini del previo rilascio del necessario titolo abilitativo, qualora abbia l'effettiva idoneità di determinare significative trasformazioni urbanistiche ed edilizie. La realizzazione di tali muri necessita del previo rilascio del permesso di costruire quando, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione dell'area relativa, lo stesso sia tale da modificare l'assetto urbanistico del territorio.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. VI, 24 febbraio 2023, n. 1202</i>
Abusi edilizi in zona vincolata – Sanzione pecuniaria nella misura massima	L'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, nella misura massima prevista dall'art. 31 comma 4 bis D.P.R. n. 380/2001, è conseguenza vincolata dell'inottemperanza dell'ordine di demolizione di opere abusive realizzate su aree con vincolo paesaggistico.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 23 febbraio 2023, n. 598</i>
Edificio diruto - Nozione	La definizione di "edificio diruto" non implica un parametro quantitativo assoluto di quanto dev'essere ancora rimasto della struttura originaria, bensì introduce un parametro funzionale: deve cioè, essere possibile ricostruire il volume, inferendone la dimensione dall'esistente.	<i>Tar Liguria, sez. I, 20 febbraio 2023, n. 228</i>
Abusi edilizi – Segnalazione da parte di terzi – Obbligo del Comune di provvedere	Poiché il Comune è titolare di una competenza generale in materia di tutela del territorio, nel caso in cui un cittadino segnali l'esistenza di opere realizzate da terzi in difformità dal titolo concessorio o senza tale titolo, spetta comunque all'Ente, nell'esercizio dei propri poteri di vigilanza sull'assetto del territorio, riscontrare l'istanza in senso positivo (accertando l'effettiva esistenza degli abusi e assumendo i consequenziali provvedimenti) o negativo (evidenziando all'istante come e perché, se del caso all'esito dei necessari accertamenti, non si sia ritenuto di irrogare sanzioni).	<i>Tar Calabria, Reggio Calabria, sez. I, 27 febbraio 2023, n. 203</i>
Condono edilizio – Onere della prova data di realizzazione dell'abuso	L'onere di provare la data di realizzazione dell'abuso edilizio, al fine di verificare la sussistenza dei	<i>Tar Campania, Napoli, sez. I, 1 marzo 2023, n. 1309</i>

	<p>presupposti per il condono edilizio, grava su chi lo ha richiesto e non può essere riversato sull'Amministrazione, atteso che solo il privato può fornire, in quanto ne dispone, inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto; mentre l'Amministrazione non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno del suo territorio.</p>	
<p>Ordine di demolizione di abusi edilizi risalenti nel tempo - Motivazione</p>	<p>In materia di abusi edilizi, deve ritenersi che non sussiste, in capo all'Amministrazione, alcuna necessità di motivare in modo particolare un provvedimento con il quale sia stata ordinata la demolizione di un manufatto, quando sia trascorso un lungo periodo di tempo tra l'epoca della commissione dell'abuso e la data dell'adozione dell'ingiunzione di demolizione, poiché l'ordinamento tutela l'affidamento solo qualora esso sia incolpevole, mentre la realizzazione ed il consapevole mantenimento in loco di un'opera abusiva, si concretizza in una volontaria attività del privato contro legge.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 20 febbraio 2023, n. 436</i></p>
<p>Realizzazione campi da Padel – Titolo edilizio</p>	<p>L'installazione dei campi da "Padel" richiede il preventivo ottenimento di apposito titolo edilizio. Ciò in quanto, per le caratteristiche tecniche delle opere (strutture in ferro e vetro stabilmente infisse nel terreno e rimovibili solo a seguito di specifiche opere di demolizione) e, nella specie, l'uso temporaneo ancorché non occasionale dei manufatti (per un totale di quarantacinque giorni l'anno per due anni di seguito), integra, nella sostanza, l'esercizio stagionale di una struttura sportiva precaria che non può, come tale, rientrare tra le attività "tout court" libere o assoggettate a mera comunicazione di inizio lavori.</p>	<p><i>Tar Puglia, Lecce, sez.III, 20 febbraio 2023, n. 254</i></p>
<p>Abusi edilizi – Istanza accertamento di conformità successiva all'ordinanza di demolizione</p>	<p>La presentazione di un'istanza di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, successivamente all'adozione</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 21 febbraio 2023, n. 1782</i></p>

	<p>dell'ordinanza di demolizione, non rende inefficace il pregresso provvedimento sanzionatorio e, quindi, non determina l'improcedibilità, per sopravvenuta carenza di interesse, dell'impugnazione proposta contro la ridetta ordinanza, ma comporta un arresto temporaneo dell'efficacia della misura repressiva, che riacquista la sua efficacia nel caso di rigetto della domanda di sanatoria; di conseguenza la suddetta inefficacia opera in termini di mera sospensione.</p>	
Condono edilizio - Correzioni	<p>Non è possibile procedere alla correzione di istanze di condono apportando modifiche sostanziali circa la consistenza o la natura degli abusi, comportando tali modifiche una nuova domanda, riferita ad un diverso abuso, con evidente elusione del termine previsto per la presentazione delle istanze di condono.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 20 febbraio 2023, n. 1737</i></p>