



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

19 gennaio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Varianti in senso proprio e varianti essenziali – Nozioni e differenze	<p>Le "varianti in senso proprio" - ovvero le modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione - sono soggette al rilascio di permesso in variante, complementare ed accessorio rispetto a quello originario; invece le "varianti essenziali" - ovvero quelle caratterizzate da incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio iniziale rispetto ai parametri indicati dall'art. 32 del d.P.R. n. 380 del 2001 - necessitano del rilascio di un nuovo permesso a costruire, del tutto autonomo rispetto a quello precedente, per il quale valgono le disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 2 novembre 2023, n. 47680</i></p>
Pianificazione territoriale	<p>Il piano urbanistico attuativo e lo schema di convenzione ad esso allegato costituiscono atti distinti ma giuridicamente connessi, che formano oggetto di un unico atto di approvazione, mentre la convenzione propriamente detta (cioè il contratto ad oggetto pubblico successivamente stipulato) costituisce certamente un atto negoziale autonomo, nel senso di essere giuridicamente distinto dal provvedimento, atto unilaterale di approvazione; tuttavia si tratta pur sempre di segmenti di un unico iter procedimentale volto a dare attuazione alla pianificazione urbanistica, quale espressione diretta del governo del territorio.</p>	<p><i>Tar Emilia-Romagna, Parma, sez. I, 5 dicembre 2023, n. 348</i></p>
Pannelli fotovoltaici	<p>La mera visibilità di pannelli fotovoltaici da punti di osservazione pubblici non configura di per sé una ipotesi di incompatibilità paesaggistica, in quanto la presenza di impianti fotovoltaici sulla sommità degli edifici – pur innovando la tipologia e morfologia della copertura – non è più percepita come fattore di disturbo visivo, bensì come un'evoluzione dello stile</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 3 gennaio 2024, n. 73</i></p>

	costruttivo accettata dall'ordinamento e dalla sensibilità collettiva, purché non sia modificato l'assetto esteriore complessivo dell'area circostante, paesisticamente vincolata.	
Mansarda – Titolo edilizio	La realizzazione di una mansarda a quota di piano primo di un fabbricato preesistente di 500 mq non può qualificarsi come ristrutturazione edilizia perché comporta la creazione di nuovi volumi.	Consiglio di Stato, sez. VII, 15 gennaio 2024, n. 488
Piano attuativo – Nozione – Differenza con Piano regolatore	Deve ritenersi che il Piano attuativo abbia carattere di tendenziale stabilità, in quanto specifica le modifiche del territorio, in una prospettiva in cui si definisce nel dettaglio la pianificazione determinando l'assetto definitivo del territorio; ciò lo differenzia dal Piano regolatore che ha una prospettiva più di massima, circa l'utilizzazione dei suoli relativamente a quello che è consentito ed a quello che è vietato nel territorio comunale sotto il profilo urbanistico ed edilizio.	Consiglio di Stato, sez. IV, 16 gennaio 2024, n. 534
Abuso edilizio su suolo di proprietà dello Stato	L'abuso realizzato su suolo di proprietà dello Stato comporta l'applicazione dell'art. 35 del DPR n. 380/01, norma che non contempla alcuna ipotesi alternativa alla demolizione, essendo evidentemente preordinata a evitare l'indebito utilizzo del bene demaniale; nei casi di edificazione contro la legge, non occorre pertanto alcun accertamento ulteriore e occorre verificare solo che trattasi di suolo di proprietà pubblica e che nessun titolo è stato rilasciato. Conseguentemente, dall'abusività dell'opera scaturisce con carattere vincolato l'ordine di demolizione, che in ragione di tale sua natura non esige una specifica motivazione o la comparazione dei contrapposti interessi, né deve essere preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento o tener conto del lasso di tempo intercorso.	Tar Puglia, Lecce, sez. I, 18 dicembre 2023, n. 1395
Pergotenda e tenda retrattile – Nozione e distinzione	La distinzione tra pergotenda e tenda retrattile è evincibile nel fatto che la prima, rispetto alla seconda, ha una serie di profili rigidi (nella prassi c.d. "frangitratta"), distanziati	Tar Sicilia, Catania, sez. IV, 17 gennaio 2024, n. 181

	<p>loro di circa 50-100 centimetri, aventi la specifica funzione di dare alla copertura maggior resistenza strutturale alla formazione di sacche d'acqua o al carico nevoso accidentale, tanto da consentirne l'utilizzo a copertura di superfici notevolmente più ampie. La pergotenda è, dunque, la struttura di supporto alla tenda e non costituisce un'opera autonoma e principale rispetto alla tenda stessa, perché inidonea ad offrire in sé un'autonoma utilità, al di là del mero sostegno perimetrale alla tenda retrattile e relativi teli laterali.</p>	
<p>Valutazione intervento edilizio</p>	<p>La valutazione di un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere deve effettuarsi in modo globale, dato che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consentirebbe di comprendere l'effettiva portata dell'operazione. In caso di abuso edilizio, infatti, non è dato scomporre una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni.</p>	<p><i>Tar Campania, sez. IV, 17 gennaio 2024, n. 450</i></p>