



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

16 febbraio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Inizio lavori – Nozione</p>	<p>In materia di edilizia ed urbanistica, deve ritenersi che l'inizio dei lavori richiesto per evitare la decadenza dell'atto di assenso edificatorio, ai sensi dell'art. 15 Dpr 380/2001, deve essere sempre rapportato all'entità ed alle dimensioni dell'intervento edilizio autorizzato, in quanto la stessa nozione di inizio lavori è dinamica, dovendosi parametrare all'opera definitiva; l'inizio dei lavori rilevante al fine di impedire la decadenza dal titolo edificatorio deve dunque essere comprovato dall'effettuazione di trasformazioni che superino la soglia delle mere attività preparatorie, dovendo essere di entità significativa non prescindendo dalla valutazione dell'opera da eseguire.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VI, 9 febbraio 2024, n. 970</i></p>
<p>Titolo edilizio in sanatoria – Impugnazione - Termine</p>	<p>Nel caso di titolo edilizio assentito in sanatoria, il termine dell'impugnazione decorre dalla data in cui si abbia conoscenza che, per una determinata opera abusiva già esistente, sia stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, circostanza che deve essere dimostrata in giudizio al fine di far valere la tardività dell'impugnazione. Infatti, in conformità alla natura ed alla modalità di esecuzione delle opere, in materia occorre tenere separato il regime d'impugnazione del titolo edilizio ordinario da quello applicabile al titolo edilizio in sanatoria. Nel primo caso, il termine di decadenza decorre dal completamento dei lavori, cioè dal momento in cui sia materialmente apprezzabile la reale portata dell'intervento in precedenza assentito. Nel secondo caso, il termine decorre dalla data in cui si abbia conoscenza che, per una determinata opera abusiva già esistente, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 7 febbraio 2024, n. 1241</i></p>
<p>Mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante - Nozione</p>	<p>In generale, il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve considerarsi urbanisticamente rilevante e, come tale, soggetto di per sé all'ottenimento di un titolo edilizio abilitativo, con l'ovvia</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 9 gennaio 2024, n. 314</i></p>

	<p>conseguenza che il mutamento non autorizzato della destinazione d'uso che alteri il carico urbanistico integra una situazione di illiceità a vario titolo, che può e anzi deve essere rilevata dall'Amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza. Sulla base della definizione di aumento del carico urbanistico, si deve inoltre affermare che l'aumento dello stesso si verifica quando la modifica della destinazione funzionale dell'immobile determina una attrazione per un maggior numero di persone, con la conseguente necessità di un utilizzo più intenso delle urbanizzazioni esistenti.</p>	
<p>Condono edilizio – Silenzio-assenso</p>	<p>Affinché possa formarsi il silenzio-assenso su un'istanza di condono edilizio, il termine di ventiquattro mesi decorre dalla presentazione della medesima domanda, a condizione che la stessa risulti completa in ogni sua parte. Inoltre, il titolo abilitativo tacito può formarsi per effetto del silenzio-assenso soltanto se la domanda di sanatoria presentata possiede i requisiti soggettivi e oggettivi per essere accolta, in quanto la mancanza di taluno di questi impedisce in radice che possa avviarsi il procedimento di sanatoria, in cui il decorso del tempo è mero co-elemento costitutivo della fattispecie autorizzativa.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II, 1 febbraio 2024, n. 1991</i></p>
<p>Data di ultimazione opera edilizia – Onere della prova</p>	<p>L'onere della prova dell'ultimazione entro una certa data di un'opera edilizia, allo scopo di dimostrare che essa rientra fra quelle per cui non era richiesto un titolo edilizio, perché realizzate legittimamente senza titolo, incombe sul privato a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto. Allo stesso modo, fa capo al proprietario l'onere di provare il carattere risalente del manufatto con riferimento a epoca anteriore alla cd. legge "ponte" n. 761 del 1967, con la quale l'obbligo di previa licenza edilizia venne esteso alle costruzioni realizzate al di fuori</p>	<p><i>Tar Lombardia, sez. II, 2 gennaio 2024, n. 1</i></p>

	<p>del perimetro del centro urbano. La stessa prevalente opinione giurisprudenziale ammette un temperamento secondo ragionevolezza nel caso in cui il privato da un lato porti a sostegno della propria tesi sulla realizzazione dell'intervento prima del 1967 elementi dotati di un alto grado di plausibilità (aerofotogrammetrie, dichiarazioni sostitutive di edificazione ante 1.9.1967) e, dall'altro, il Comune fornisca elementi incerti in ordine alla presumibile data della realizzazione del manufatto privo di titolo edilizio, o con variazioni essenziali.</p>	
<p>Compatibilità paesaggistica – Tenda parasole</p>	<p>È illegittimo il diniego di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, D.Lgs. n. 42/2004, nel caso in cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia stato opposto in relazione ad opere edilizie di modesta entità e di natura accessoria e, in particolare, di una tenda parasole a copertura di una serra (nella specie, si trattava di una tenda avente dimensioni di poco superiori a quelle della serra sottostante, di colore neutro, apribile e richiudibile in base alle condizioni meteorologiche, nonché sostenuta da pali metallici di dimensioni modeste); - il parere negativo espresso dall'Organo preposto alla tutela del vincolo non contenga alcuna indicazione in ordine alle specifiche caratteristiche costruttive della tenda che comporterebbero la compromissione dei valori paesaggistici protetti, ma si limiti ad affermare, apoditticamente, l'inadeguatezza del manufatto in considerazione del rilevante impatto, delle alterazioni non adeguate ai valori identitari dei luoghi, del non adeguato inserimento 	<p><i>Tar Toscana, sez. III, 6 febbraio 2024, n. 164</i></p>

	paesaggistico.	
Abusi edilizi – Condono edilizio - Vincolo paesaggistico	In merito all'applicabilità del terzo condono edilizio, il fatto che si sia in presenza di una zona urbanizzata non fa venire meno l'esigenza di scongiurare la realizzazione di ulteriori interventi abusivi, risultando evidente come il vincolo paesaggistico non sia suscettibile di venir meno solo perché in passato sia stato disatteso, imponendosi al contrario un maggiore rigore per il futuro per prevenire ulteriori danni all'ambiente e salvaguardare quel poco di integro che ancora residua.	<i>Tar Lazio, Roma, sez. IV ter, 7 febbraio 2024, n. 2422</i>
Condono edilizio – Parere della Commissione edilizia	Il parere reso dalla Commissione Edilizia sulla domanda di condono è un atto meramente endoprocedimentale non necessario, tanto da non essere considerato, in quanto tale, oggetto di autonoma impugnazione. In ogni caso, laddove non acquisito, la mancanza dello stesso non vizia l'adozione di atti repressivi di abusi edilizi, neppure ai fini del rigetto di istanze di condono o sanatoria, non essendo un atto presupposto ai fini dell'adozione. Nel procedimento per la concessione in sanatoria, il parere della Commissione Edilizia Comunale non è obbligatorio (essendo al più facoltativo), tenuto conto dell'assenza di una specifica previsione al riguardo e della specialità del procedimento in questione rispetto a quello ordinario di rilascio della concessione edilizia; di conseguenza la mancanza di tale parere non è censurabile.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 15 dicembre 2023, n. 10871</i>