



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

2 febbraio 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Lottizzazione abusiva	<p>La lottizzazione abusiva (art. 30 del Dpr n. 380/2001) prescinde dallo stato soggettivo di buona o mala fede dei lottizzanti; ciò in quanto rileva in via esclusiva il mero dato oggettivo dell'intervenuta illegittima trasformazione urbanistica del territorio, fermo restando che la tutela dei terzi acquirenti in buona fede, estranei alla commissione dell'illecito, può essere fatta valere in sede civile nei confronti dell'alienante.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. V, 25 gennaio 2024, ordinanza n. 38</i></p>
Annullamento d'ufficio – Falsa rappresentazione di fatti	<p>È legittimo l'annullamento d'ufficio e/o in autotutela, ai sensi dell'art. 21-nonies della legge 241 del 1990, del permesso di costruire in sanatoria (nella specie, si trattava dell'atto di accertamento della cd. "doppia conformità" ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001), adottato dal Comune a distanza di sette anni dal rilascio, nel caso in cui il titolo edilizio sia stato rilasciato in base ad una falsa rappresentazione dello stato dei luoghi contenuta negli allegati progettuali (nella specie, la falsa rappresentazione dello stato dei luoghi consisteva nel fatto che, nel volume sottostante il pianerottolo del primo piano dell'immobile interessato, erano stati ricavati abusivamente una cucina ed un bagno con finestra su fronte strada e, in altri ambienti, ingresso e soggiorno, laddove tali locali erano destinati a "tre cantine"); la falsa rappresentazione di fatti non necessita, peraltro, della copertura del giudicato penale.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 29 gennaio 2024, n. 302</i></p>
Fascia di rispetto stradale – Realizzazione recinzioni	<p>La "fascia di rispetto" delle strade, secondo la classificazione di queste offerta dal relativo Codice, consiste, ai sensi dell'art. 2, comma 1, n. 22, d.lgs. n. 285/1992, nella striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili; quindi, anche le recinzioni sono soggette al rispetto del vincolo stradale indipendentemente dal fatto che</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 30 gennaio 2024, n. 229</i></p>

	<p>siano finalizzate all'esercizio del "diritto di escludere gli altri" (c.d. jus excludendi alios) o meno; è, pertanto, legittima una ordinanza che ha imposto la rimozione della recinzione realizzata al limite del ciglio stradale nella fascia di rispetto stradale inedificabile, in violazione del regolamento edilizio comunale relativamente al rispetto della distanza da una strada comunale.</p>	
<p>Titolo edilizio - Voltura</p>	<p>La voltura della concessione edilizia non comporta il trasferimento automatico in capo al nuovo titolare delle obbligazioni contratte dall'originario concessionario con l'Amministrazione, occorrendo in tal senso l'espresso accollo del nuovo titolare e l'accettazione dell'Amministrazione creditrice; ciò in considerazione della natura personale dell'obbligazione relativa al pagamento del contributo concessorio di cui si tratta.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. II, 22 dicembre 2023, n. 3959</i></p>
<p>Atto approvazione piano regolatore generale - Impugnativa</p>	<p>Il carattere di piena autonomia fra gli atti di adozione e di approvazione del Piano regolatore generale (P.R.G.) comporta la possibilità di un'impugnativa anche successiva dell'atto di approvazione, a ciò non ostando la circostanza per cui, al ricorrere di determinate condizioni, anche la delibera di adozione risulti di per sé impugnabile; l'impugnazione dell'adozione del Piano Regolatore, nella misura in cui sia suscettibile di applicazione e, quindi, immediatamente lesiva, costituisce una facoltà e non un onere, con la conseguenza che non può in alcun modo ritenersi che la mancata impugnazione dell'atto di adozione del P.R.G. comporti da sé preclusione o decadenza nei confronti della successiva proposizione di un ricorso avverso la delibera di approvazione del Piano.</p>	<p><i>Tar Palermo, sez. III, 23 gennaio 2024, n. 223</i></p>
<p>Abusi edilizi ubicati in centro storico – Sanzioni</p>	<p>Nel caso di opere eseguite su immobili, anche non vincolati, ubicati nei centri storici, la individuazione della tipologia di sanzione da applicare, reale o pecuniaria, spetta all'Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali ed ambientali, che si esprime mediante</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 25 gennaio 2024, n. 806</i></p>

	<p>un parere vincolante. Tale tipologia di atto, per il suo contenuto, ha valenza sostanzialmente decisoria, il che implica che il Comune deve attenersi a quanto stabilito dalla suddetta Amministrazione. Esclusivamente nel caso in cui il parere non venga reso entro il termine previsto, la competenza si trasferisce all'Amministrazione comunale.</p>	
<p>Condono edilizio – Edificio rurale – Nozione di edificio ultimato</p>	<p>Nel caso di un manufatto connesso con la conduzione agricola articolato su due livelli e, dunque, di un fabbricato rurale, astrattamente suscettibile di uso abitativo, nel caso ne possedga le caratteristiche, non può applicarsi la disciplina riguardante gli immobili ad uso non residenziale che, ai fini del condono, impone l'obbligo del completamento funzionale. Ne consegue che, ai sensi dell'art. 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, deve considerarsi ultimato l'edificio realizzato senza titolo abilitativo in zona agricola e mancante delle rifiniture, della pavimentazione e degli infissi, laddove risulti eseguito il rustico ed ultimata la copertura.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 22 gennaio 2024, n.236</i></p>
<p>Annullamento d'ufficio</p>	<p>L'art. 21 nonies, comma 2 bis, l. 241/1990 è stato interpretato dalla giurisprudenza quale momento di emersione di un principio cardine dell'ordinamento, ovvero quello che esclude la configurabilità di un affidamento tutelabile, laddove esso non sia esente da colpa grave o sia dovuto a dolo. In tali ipotesi, il legislatore consente all'Amministrazione, che sia stata tratta in errore dalle dichiarazioni dell'istante, di annullare il provvedimento (ricorrendone anche gli altri presupposti) anche oltre il termine annuale previsto dall'art. 21-nonies, comma 1, della medesima legge. In tale contesto la giurisprudenza ha attribuito rilievo anche alle dichiarazioni non false, ma fuorvianti che abbiano assunto efficacia causale del mancato immediato rilievo del vizio.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 16 gennaio 2024, n. 432</i></p>