



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

12 aprile 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Abusi edilizi – Istanza di sanatoria - Conseguenze	<p>Nei confronti del Comune la pendenza dell'istanza di sanatoria preclude la possibilità di adottare provvedimenti repressivi. Sono infatti illegittimi gli atti adottati successivamente alla presentazione dell'istanza, nella parte in cui hanno un effetto demolitorio delle opere oggetto della domanda di sanatoria non esaminata.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 2 aprile 2024, n. 759</i></p>
Realizzazione di una tettoia	<p>La realizzazione di una tettoia deve essere configurata come intervento di nuova costruzione ogni qual volta integri un manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazioni dell'opera; estranee a detto regime sono da considerarsi unicamente le cc.dd. tettoie leggere non tamponate lateralmente su almeno tre lati, prive di autonomia e realizzate per valorizzare la fruizione al servizio dello stabile, ponendo un riparo temporaneo dal sole, dalla pioggia, dal vento e dall'umidità che rende più gradevole per un maggior periodo di tempo la permanenza all'esterno, senza peraltro creare un ambiente in alcun modo assimilabile a quello interno, a causa della mancanza della necessaria stabilità, di una idonea coibentazione termica e di un adeguato isolamento dalla pioggia, dall'umidità e dai connessi fenomeni di condensazione.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 3 aprile 2024, n. 3031</i></p>
Ordine di demolizione – Motivazione	<p>La natura di atto dovuto dell'ordinanza di demolizione implica che essa risulti dotata di un'adeguata e sufficiente motivazione ove contenga la descrizione delle opere abusive e le ragioni della loro abusività.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. III, 2 aprile 2024, n. 1255</i></p>
Permesso di costruire convenzionato in caso di decadenza dei Piani di zona per l'edilizia economica e popolare	<p>In materia di edilizia ed urbanistica deve ritenersi che la decadenza dei Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (facendo</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 2 aprile 2024, n. 757</i></p>

	salvo il vincolo conformativo derivante dalle destinazioni di zona che il Piano, in quanto strumento attuativo del P.R.G., ha posto) non appare di per sé incompatibile con il rilascio di un permesso di costruire convenzionato , il quale costituisce strumento utilizzabile in tutte le situazioni nella quali le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata.	
Attività edilizia privata – Imposizione di standard stilistici ed estetici da parte del Comune	Il Comune può conformare l'attività edilizia privata ai fini di sicurezza e salubrità dell'abitato, di decoro del contesto urbano e di tutela ambientale e paesaggistica , e quindi può certamente imporre, anche per immobili non sottoposti a specifico vincolo storico culturale, non solo regole costruttive ma anche standard stilistici ed estetici secondo modelli tradizionali volti a confermare l'identità del contesto urbano, ma non può sovrapporvi immotivate interpretazioni estetiche soggettive avulse dal contesto di riferimento né ostacolare (in mancanza di uno specifico vincolo in tal senso) la naturale evoluzione tecnico-scientifica dei materiali e delle lavorazioni.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 1 marzo 2024, n. 2051</i>
Abuso edilizio – Contratto preliminare di vendita – Risoluzione	A fronte della proposizione di una domanda di risoluzione del contratto preliminare di vendita immobiliare per inadempimento del promittente alienante all'obbligo di sanare l'abuso correlato alla variazione della destinazione d'uso del bene, è necessario verificare, in base alle circostanze concrete desumibili dal quadro probatorio offerto, che le difformità riscontrate non siano in alcun modo sanabili.	<i>Cassazione civile, sez. II, 3 aprile 2024, ordinanza n. 8749</i>
Concessione edilizia – Annullamento in autotutela	Soltanto quando una concessione edilizia in sanatoria è stata ottenuta dall'interessato in base ad una falsa o comunque erronea rappresentazione della realtà materiale, è consentito all'Amministrazione di esercitare il proprio potere di autotutela, ritirando l'atto stesso senza necessità di esternare alcuna particolare ragione di pubblico interesse che, in tale ipotesi, deve	<i>Tar Lazio, sez. IV ter, 8 aprile 2024, n. 6789</i>

	ritenersi sussistente, non potendo, peraltro, in siffatte evenienze neppure configurarsi un affidamento tutelabile.	
Condono edilizio – Interventi in pendenza di sanatoria	La presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta, i quali, fino al momento dell'eventuale concessione in sanatoria, restano comunque abusivi.	<i>Tar Campania, sez. VI, 8 aprile 2024, n. 2256</i>