



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

11 ottobre 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Fasce di rispetto stradale	<p>Le fasce di rispetto stradale, in attuazione delle norme poste dal codice della strada, non costituiscono vincoli urbanistici, ma misure poste a tutela della sicurezza stradale, che comportano l'inedificabilità delle aree interessate e sono a tal fine recepite nella strumentazione urbanistica primaria. Si tratta di un vincolo posto a tutela della sicurezza della circolazione ed ha carattere assoluto ed inderogabile conformando in tal senso la proprietà privata. Ne consegue che, sul piano urbanistico, ciascun Comune conserva il potere, in sede di adozione del proprio strumento generale di governo del territorio, di prevedere discrezionalmente una diversa distanza, purché non inferiore a quella minima di legge e, comunque, non manifestamente eccessiva o sproporzionata rispetto al perseguimento degli interessi pubblici in gioco (non solo la salvaguardia della sicurezza stradale e quella degli abitanti delle zone circostanti le arterie viarie, ma anche quella la garanzia della possibilità di ampliamento di queste ultime, o di realizzare strutture connesse, minimizzando l'impatto dell'occupazione e della espropriazione dei suoli privati).</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 8 ottobre 2024, n. 8073</i></p>
Ordine di demolizione - Notifica	<p>In sede di emanazione di un ordine di demolizione, l'amministrazione deve notificare il provvedimento al proprietario del bene quale risultante dai registri catastali; di conseguenza la mancata notifica all'usufruttuario non incide sulla legittimità dell'ordine di demolizione, ferma rimanendo la possibilità per l'usufruttuario di impugnare autonomamente il provvedimento, di cui sia venuto a conoscenza, qualora ne ricorrano i presupposti.</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II stralcio, 9 ottobre 2024, n. 17215</i></p>
Trasferimento di cubatura	<p>Il trasferimento di cubatura presuppone omogeneità urbanistica: i fondi devono essere caratterizzati dalla stessa destinazione d'uso territoriale e</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. IV, 1 ottobre 2024, n. 3212</i></p>

	<p>omogeneità edificatoria e avere identico indice di fabbricabilità originario. Se così non fosse sarebbe evidente il pregiudizio per l'attuazione dei complessivi criteri di programmazione edilizia contenuti negli strumenti urbanistici; pregiudizio ancora più manifesto nel caso in cui fosse consentita la cessione di cubatura fra terreni aventi diversa destinazione urbanistica ovvero diverso indice di edificabilità ; essendo, infatti, evidente che ove fosse consentito l'asservimento di un terreno avente un indice di fabbricabilità più vantaggioso di quello proprio del terreno asservente, ovvero avente una diversa destinazione, le esigenze di pianificazione urbanistica che avevano presieduto alla scelta amministrativa di differenziare gli indici di edificabilità dei due fondi, ovvero la loro stessa destinazione, rimarrebbero inevitabilmente insoddisfatte.</p>	
<p>Visuale panoramica – Compromissione – Interesse a ricorrere</p>	<p>La visuale panoramica, anche se priva di una diretta protezione giuridica, può rappresentare una qualità che incide sulla migliore fruibilità dell'immobile e quindi sul suo valore economico; la sua compromissione può, in concreto, integrare i presupposti di un pregiudizio idoneo ad configurare l'interesse a ricorrere. Ma deve comunque trattarsi di un pregiudizio effettivo e "serio": deve cioè trattarsi di una visuale effettivamente fruibile e connotata da evidenti, peculiari e qualificati profili di pregio, proprio per evitare che l'iniziativa giudiziaria finisca per essere piegata a fini meramente emulativi, o comunque estesa sino a ricomprendere profili di danno meramente soggettivi, disancorati da dati di realtà.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 6 settembre 2024, n. 7464</i></p>
<p>Istanza di sanatoria – Ordine di demolizione – Efficacia</p>	<p>La presentazione di un'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001 non rende inefficace il provvedimento sanzionatorio pregresso, ma determina una mera sospensione dell'efficacia dell'ordine di demolizione con la conseguenza che, in caso di rigetto dell'istanza di sanatoria, l'ordine di</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 7 ottobre 2024, n. 8063</i></p>

	<p>demolizione riacquista la sua efficacia. Per i principi di legalità e di tipicità del provvedimento amministrativo e dei suoi effetti, soltanto nei casi previsti dalla legge una successiva iniziativa procedimentale del destinatario dell'atto può essere idonea a determinare la cessazione della sua efficacia; diversamente da quanto previsto in materia di condono, nel caso di istanza di accertamento di conformità non vi è alcuna regola che determini la cessazione dell'efficacia dell'ordine di demolizione i cui effetti sono, quindi, meramente sospesi fino alla definizione del procedimento ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001.</p>	
<p>Abuso edilizio- Valutazione</p>	<p>La valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate; né è data la possibilità di scorporare una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione, 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; l'opera edilizia abusiva va, in sostanza, identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. V, 7 ottobre 2024, n. 8032</i></p>