



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

15 novembre 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Difformità totale, variazioni essenziali e parziali difformità- Nozioni	Ai sensi degli artt. 31 e 32 Dpr 380/2001, si è in presenza di difformità totali del manufatto o variazioni essenziali , sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione , mentre si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 8 ottobre 2024, n. 8072</i>
Condono edilizio- Complesso edilizio	In tema di condono edilizio nel caso in cui l'abuso consista nella costruzione di un fabbricato che faccia capo ad un unico centro di interessi e che sia suddiviso in più unità immobiliari, ancorché dotate di autonomia funzionale, il limite volumetrico va riferito all'edificio nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari di cui il medesimo si compone.	<i>Tar Lazio, sez. IV ter, 31 ottobre 2024, n. 19212</i>
Ordinanza rimessione in pristino – Sequestro penale immobile	Il sequestro penale dell'immobile non si riflette sulla legittimità dell'ordinanza di rimessione in pristino.	<i>Tar Sicilia, sez. I, 7 novembre 2024, n. 3672</i>
Opere di urbanizzazione	Spetta all'Amministrazione il compito di accertare l'effettiva consistenza delle opere di urbanizzazione, procedendo anche al relativo collaudo, per verificare quali opere siano state realizzate e se siano conformi al piano e alla convenzione di lottizzazione, o siano comunque funzionali alle necessità dell'insediamento realizzato.	<i>Tar Sardegna, sez. II, 13 novembre 2024, n. 798</i>
Fiscalizzazione abuso edilizio	La c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio ai sensi dell'art. 38 Dpr n. 380/2001 è assoggettata a precisi vincoli e condizioni al fine di tutelare, per un verso, l'interesse pubblico generale al ripristino della legalità violata in vista del buon governo del territorio e, per un altro verso, l'affidamento del privato controinteressato rispetto al mantenimento del manufatto	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 11 novembre 2024, n. 9004</i>

	abusivo.	
Abuso edilizio - Data realizzazione – Onere della prova	<p>Va posto in capo al proprietario (o al responsabile dell'abuso) assoggettato a ingiunzione di demolizione l'onere di provare il carattere risalente del manufatto, collocandone la realizzazione in epoca anteriore alla c.d. legge ponte n. 761 del 1967 che con l'art. 10, novellando l'art. 31, L. n. 1150 del 1942, ha esteso l'obbligo di previa licenza edilizia alle costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano; tale conclusione vale non solo per l'ipotesi in cui si chiede di fruire del beneficio del condono edilizio, ma anche - in generale - per potere escludere la necessità del previo rilascio del titolo abilitativo, ove si faccia questione, appunto, di opera risalente ad epoca anteriore all'introduzione del regime amministrativo autorizzatorio; tale criterio di riparto dell'onere probatorio tra privato e Amministrazione discende dall'applicazione alla specifica materia della repressione degli abusi edilizi del principio di vicinanza della prova poiché solo il privato può fornire, in quanto ordinariamente ne dispone, inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto, mentre l'Amministrazione non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno dell'intero suo territorio.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 11 novembre 2024, n. 8978</i>
Ordine di demolizione - Motivazione	<p>Il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo (o s'ingiunge lo sgombero), per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Da ciò consegue che l'attività di repressione degli abusi edilizi</p>	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. III, 11 novembre 2024, n. 3715</i>

	<p>tramite l'emissione dell'ordine di demolizione non richiede la previa comunicazione di avvio del procedimento agli interessati e non prevede la possibilità di presentare osservazioni: questo perché tale attività è di natura vincolata e non richiede particolari garanzie partecipative.</p>	
--	---	--