



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

13 dicembre 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Ordinanza di demolizione - Motivazione</b></p>	<p><b>L'ordinanza di demolizione del manufatto edilizio abusivo</b>, anche se emessa a lunga distanza di tempo dalla realizzazione dell'opera, <b>va motivata esclusivamente con il richiamo al carattere abusivo dell'opera realizzata</b>, atteso che il lungo periodo di tempo – intercorrente tra la realizzazione dell'opera abusiva ed il provvedimento sanzionatorio – è circostanza che non rileva ai fini della legittimità di quest'ultimo, sia in rapporto al preteso affidamento circa la legittimità dell'opera (che il protrarsi del comportamento inerte del Comune avrebbe ingenerato nel responsabile dell'abuso edilizio), sia in relazione alla sussistenza in capo all'Amministrazione pubblica procedente di un ipotizzato ulteriore obbligo di motivare specificamente il provvedimento in ordine alla sussistenza dell'interesse pubblico attuale a far demolire il manufatto, ove si consideri che, di fatto, la lunga durata nel tempo dell'opera priva del necessario titolo edilizio ne rafforza il carattere abusivo.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. III, 9 dicembre 2024, n. 9826</i></p>
<p><b>Abusi edilizi – Attività di repressione- Comunicazione avvio del procedimento</b></p>	<p><b>L'attività di repressione degli abusi edilizi, attuata attraverso l'adozione dell'ordinanza di demolizione</b>, avendo natura vincolata, <b>non necessita neppure della previa comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti interessati</b>, considerando che la partecipazione del privato al procedimento comunque non potrebbe in ogni caso determinare alcun esito diverso.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 5 dicembre 2024, n. 3482</i></p>
<p><b>Superficie utile – Nozione in ambito paesaggistico</b></p>	<p><b>In ambito paesaggistico la superficie utile va intesa in senso ampio e finalistico</b>, ossia non limitata agli spazi chiusi o agli interventi capaci di provocare un aggravio del carico urbanistico, quanto piuttosto <b>considerando l'impatto dell'intervento sull'originario assetto del territorio e, quindi, l'idoneità della nuova superficie</b>, qualunque sia la sua destinazione, a <b>modificare stabilmente la vincolata conformazione originaria del</b></p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania 4 dicembre 2012, n. 3980</i></p>

	<p><b>territorio;</b> pertanto, di superficie utile deve parlarsi in presenza di qualsiasi opera edilizia calpestabile o che può essere sfruttata per qualunque uso, atteso che il concetto di utilità ha un significato differente nella normativa in materia di tutela del paesaggio rispetto alla disciplina edilizia.</p>	
<p><b>Pertinenza urbanistica</b></p>	<p><b>La qualifica di pertinenza urbanistica è applicabile soltanto ad opere di modesta entità e accessorie rispetto ad un'opera principale,</b> quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici, ma non anche ad opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera cosiddetta principale e non siano coesenziali alla stessa, tali, cioè, che non ne risulti possibile alcuna diversa utilizzazione economica. <b>Deve, quindi, escludersi tale qualificazione con riferimento ad opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera c.d. principale e non siano coesenziali alla stessa,</b> come ad esempio nel caso della realizzazione di un ampliamento, realizzato in aderenza al manufatto principale mediante chiusura del terrazzo pertinenziale, comunicante con il manufatto principale, trattandosi quindi di una edificazione con aumento di superficie utile e suscettibile di autonoma utilizzazione.</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II, 2 dicembre 2024, n. 21651</i></p>
<p><b>Ordine di demolizione – Presupposto</b></p>	<p><b>Presupposto per l'emanazione dell'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive è soltanto la constatata esecuzione di queste ultime in assenza o in totale difformità del titolo concessorio,</b> con la conseguenza che, essendo l'ordinanza atto dovuto, essa è sufficientemente motivata con l'accertamento dell'abuso.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 2 dicembre 2024, n. 6696</i></p>
<p><b>Pergotenda – Nozione</b></p>	<p>Perché possa parlarsi di <b>pergotenda</b> è necessario che l'opera, per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non solamente non determini la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 12 dicembre 2024, n. 10029</i></p>

deve anche trattarsi di una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una tenda, anche in materiale plastico, ma a condizione che:

- l'opera principale sia costituita, appunto, dalla tenda quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno;
- la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa;
- gli elementi di copertura e di chiusura (la tenda) siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio principale.

**Si deve trattare, in altre parole, di un elemento di arredo che migliora la fruibilità di uno spazio esterno senza avere le caratteristiche per trasformarlo in spazio abitabile.**