



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

26 maggio 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Manufatto abusivo a distanza inferiore dal confine – Condono edilizio</p>	<p>In tema di edilizia, il fatto che l'immobile sia posto a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dalla disciplina regolamentare, non può, di per sé, impedire il condono, restando naturalmente salvo l'interesse di entrambi i proprietari frontisti di far valere il diritto al rispetto delle distanze davanti al giudice ordinario, a tutela del diritto di proprietà, poiché, pur in presenza di un provvedimento di condono, il proprietario del fondo contiguo, leso dalla violazione delle norme urbanistiche o delle distanze legali, in presenza dei relativi presupposti, ha comunque il diritto di chiedere ed ottenere l'abbattimento o la riduzione a distanza legale della costruzione in ipotesi illegittima. In generale, quindi, la sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici, inerendo al rapporto fra Amministrazione e privato costruttore, esplicano i loro effetti soltanto sul piano dei rapporti pubblicistici – amministrativi, penali e/o fiscali – e non hanno alcuna incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei privati confinanti, derivanti dalla eventuale violazione delle distanze legali previste dal codice civile e dalle norme regolamentari di esse integratrici.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 23 maggio 2023, n. 1177</i></p>
<p>Alterazione decoro architettonico - Presupposti</p>	<p>In materia di edilizia ed urbanistica, deve ritenersi che l'alterazione del decoro architettonico si verifica non quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si riflette negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 22 maggio 2023, n. 3079</i></p>
<p>Perequazione urbanistica – Finalità - Differenza con compensazione urbanistica</p>	<p>La perequazione urbanistica ha la finalità di mitigare le disuguaglianze che si producono per effetto della pianificazione urbanistica ed in questo si differenzia dalla compensazione urbanistica che consente invece di individuare, per i proprietari dei suoli destinati</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 22 maggio 2023, n. 5044</i></p>

	all'espropriazione, una forma di remunerazione alternativa a quella pecuniaria , consistente nell'attribuzione di diritti edificatori che potranno essere trasferiti, anche mediante cessione onerosa ai proprietari delle aree destinate all'edificazione.	
CILA – Controllo su conformità tecnico-giuridica	Diversamente da quanto disposto per la SCIA, sulla conformità tecnico-giuridica della CILA non è previsto un obbligo di controllo ordinario postumo entro un termine perentorio ravvicinato e, di conseguenza, un indice del legittimo avvio dell'attività oggetto della comunicazione.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 24 aprile 2023, n. 4110</i>
Condono edilizio	In materia di condono edilizio, la completezza della domanda (sia nel senso del corredo documentale obbligatorio, sia avuto riguardo alle somme dovute) incide sulla decorrenza del termine per la formazione del silenzio assenso e ai fini della riconosciuta possibilità all'amministrazione di verificare la congruità dei versamenti effettuati , chiedendone l'eventuale integrazione (c.d. conguaglio) laddove non soddisfatti.	<i>Tar Lazio, sez. II quater, 10 maggio 2023, n. 7822</i>
Autorizzazione paesaggistica – Diniego – Motivazione – Impianti da fonti rinnovabili	Il diniego – anche parziale – dell'autorizzazione paesaggistica deve contenere una sufficiente esternazione delle ragioni per le quali si ritiene che un'opera non sia idonea a inserirsi nell'ambiente , attraverso l'esame delle sue caratteristiche concrete e l'analitica individuazione degli elementi di contrasto con il vincolo da tutelare; e, a maggior ragione, puntuali e analitiche debbono essere le ragioni del diniego qualora l'autorizzazione richiesta riguardi la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili , nei cui confronti l'ordinamento esprime un chiaro favore potendo essi concorrere, indirettamente, alla salvaguardia degli stessi valori paesaggistici.	<i>Tar Abruzzo, Aquila, 20 aprile 2023, n. 214</i>
Deroghe ai limiti di densità, altezza, distanza	L'art. 2-bis D.P.R. n. 380/2001 consente , nel quadro dei principi che informano la potestà legislativa concorrente delle regioni in materia di governo del territorio, la possibilità di prevedere con	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 17 maggio 2023, n. 4933</i>

	<p>normazione a livello territoriale, a determinate condizioni, disposizioni derogatorie al D.M. n. 1444 del 1968.</p>	
<p>Parziale difformità – Nozione</p>	<p>La nozione di parziale difformità presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, 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.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23 maggio 2023, n. 5092</i></p>