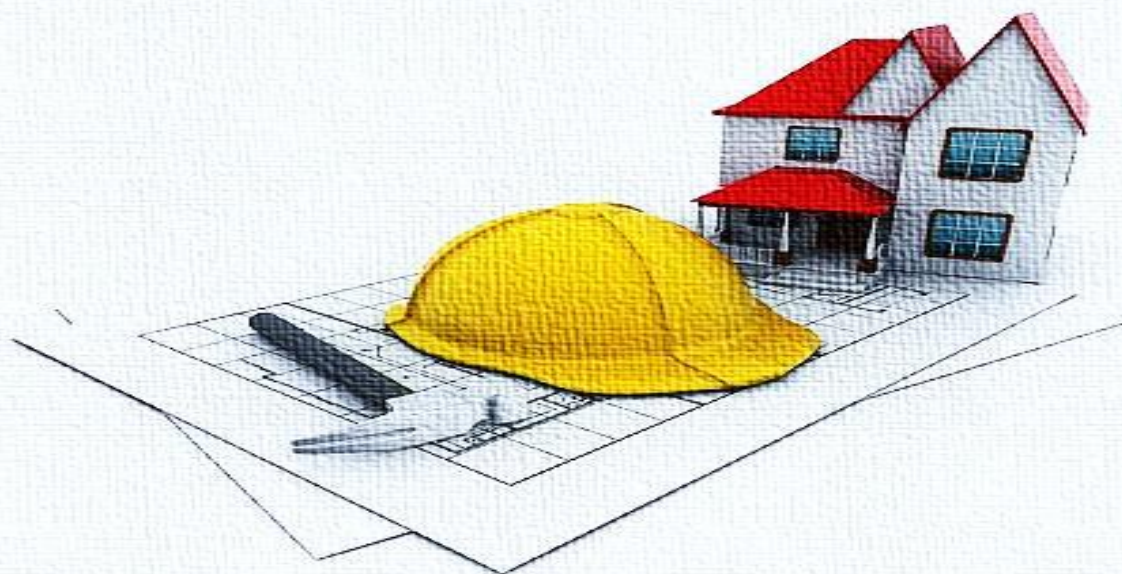


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

28 maggio 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Condomo edilizio – Ultimazione lavori	L'onere della prova dell'ultimazione dei lavori entro la data utile per ottenere il condono grava sul richiedente la sanatoria a pena di rigetto della domanda, potendo quest'ultimo fornire qualunque documentazione da cui possa desumersi che l'abuso sia stato effettivamente realizzato entro la data predetta.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 18/05/2021, n. 3853</i>
Condomo edilizio – Interventi ulteriori	In presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori - sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria del restauro e/o del risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche - ripetono le caratteristiche d'illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente. Conseguentemente è preclusa la prosecuzione dei lavori abusivi a completamento di opere che, fino al momento di eventuali sanatorie, devono ritenersi abusive, con conseguente obbligo dell'autorità preposta alla tutela dell'assetto urbanistico e paesaggistico di ordinarne la demolizione.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 17/05/2021, n. 3840</i>
Piani di recupero	I Piani di recupero, introdotti dall'art. 27 della l. 5 agosto 1978, n. 457 costituiscono lo strumento individuato dal legislatore per attuare il riequilibrio urbanistico di aree degradate o colpite da più o meno estesi fenomeni di edilizia "spontanea" e incontrollata, legittimati, appunto, ex post. Essi, cioè, hanno sì l'obiettivo di "recupero fisico" degli edifici, ma collocandolo in operazioni di più ampio respiro su scala urbanistica, in quanto mirate alla rivitalizzazione di un particolare comprensorio urbano (cfr., ex multis, Cons. Stato, sez. IV, 28 giugno 2016, n. 2897; sez. V, 14 ottobre 2014, n. 5078).	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 17/05/2021, n. 3836</i>

Titoli abilitativi – Pergolato	Il pergolato costituisce una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze, costituita da un'impalcatura formata da montanti verticali ed elementi orizzontali che li connettono ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone; di norma quindi, come struttura aperta su tre lati e nella parte superiore, non richiede alcun titolo edilizio a meno che sia provvisto di copertura e di tamponature non facilmente amovibili che lo qualificano alla stregua di una tettoia.	<i>Tar Lazio, sez. II bis, 12/05/2021, n. 5634</i>
Abusi – Istanza di repressione	Non sussiste un'inerzia amministrativa qualora il Comune, a fronte dell'istanza di repressione di abusi edilizi, abbia concluso il relativo procedimento manifestando una volontà ostativa alla demolizione delle opere allo stato residuanti nell'area di proprietà dei controinteressati, ritenute dall'Amministrazione assentite da titoli in sanatoria; in tale modo, il Comune è pervenuto all'archiviazione del relativo procedimento amministrativo, assumendo una decisione censurabile con un'azione impugnatoria, ma non con il rimedio di cui agli artt. 31 e 117 c.p.a. Perché si possa configurare il silenzio inadempimento, occorre che sussista un obbligo di provvedere e che, trascorso il termine di conclusione del procedimento, "<i>non sia stato assunto alcun provvedimento espresso, avendo tenuto l'amministrazione una condotta inerte</i>".	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 28/04/2021, n. 3430</i>
Oneri di urbanizzazione - Frazionamento - Cambio di destinazione d'uso	La divisione e il frazionamento di un immobile in più unità immobiliari distinte determina un incremento del carico urbanistico.	<i>Tar Piemonte, sez. II, 27/04/2021, n. 446</i>
Autorizzazioni – risarcimento del danno	La responsabilità per illegittimo o mancato esercizio dell'attività amministrativa è da qualificarsi come extracontrattuale e dunque riconducibile al paradigma dell'articolo 2043 del Codice civile. Resta tuttavia essenziale l'attivazione da parte del privato di tutte le iniziative amministrative e giudiziarie	<i>Consiglio di Stato, Ad. Plenaria, 23/04/2021, n. 7</i>

	offerte dall'ordinamento giuridico e la necessità di dimostrare che il superamento del termine di legge abbia impedito al privato di ottenere il provvedimento ampliativo favorevole, per il quale aveva presentato istanza. È a carico del privato un onere di ordinaria diligenza - come tale valutabile dal giudice - di attivarsi con ogni strumento procedimentale (come diffide, solleciti, avvertimenti) o processuale - tra cui l'azione contro il silenzio (articoli 31 e 117 del Codice di procedura amministrativa) e quella di ottemperanza (articolo 112 e seguenti) - utile a salvaguardare il bene della vita correlato al suo interesse legittimo, così da delimitare in termini quantitativi, anche con riguardo a ciò, il perimetro del danno risarcibile.	
Abusi – Sanatoria edilizia - Condono edilizio - Oneri concessori	Nelle ipotesi dei procedimenti di condono, gli oneri di concessione vanno rapportati al momento di ultimazione dell'opera e della presentazione della domanda di sanatoria e non al momento del rilascio del titolo concessorio e ciò sia per ragioni di fatto (l'immobile da sanare è per definizione già esistente) che di diritto in relazione ai principi di uguaglianza nella soggezione alle prestazioni patrimoniali imposte (artt. 3 e 23 Cost.) e di buon andamento della pubblica amministrazione.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 21/04/2021, n. 3217</i>