

## EDILIZIA E URBANISTICA

### GIURISPRUDENZA

**Sulla classificazione degli interventi di demolizione e ricostruzione.** Nonostante l'ampia formulazione delle disposizioni normative in materia, si fuoriesce dall'ambito della ristrutturazione edilizia e si rientra in quello della nuova costruzione quando fra il precedente edificio e quello da realizzare al suo posto non vi sia alcuna continuità, producendo il nuovo intervento un rinnovo del carico urbanistico che non presenta più alcuna correlazione con l'edificazione precedente. [TAR Lombardia – Milano, sez. II, 7 agosto 2024, n. 2353.](#)

**Sull'applicazione delle sanzioni previste per la mancata tempestiva ottemperanza all'ordine di demolizione.** L'eventuale spontaneo adempimento all'ordine di demolizione in epoca successiva alla scadenza del termine di novanta giorni, assegnato nell'ordinanza di demolizione, non impedisce l'applicazione delle sanzioni previste per la mancata tempestiva ottemperanza all'ordine di demolizione consistenti nell'acquisizione della proprietà del bene abusivo e dell'area di sedime a favore del Comune e nell'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 31, comma 4 bis, del D.P.R. n. 380 del 2001. [Consiglio di Stato, sez. VI, 26 agosto 2024, n. 7247.](#)

**Sulla natura reale o "propter rem" delle obbligazioni di pagamento degli oneri di urbanizzazione.** Richiamando un costante principio giurisprudenziale, i giudici di Palazzo Spada hanno chiarito che l'obbligazione in solido per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e la natura reale dell'obbligazione riguardano i soggetti che stipulano la convenzione, quelli che richiedono la concessione e quelli che realizzano l'edificazione, nonché i loro aventi causa. Ne deriva che tali obbligazioni gravano anche sull'acquirente nel caso di trasferimento del bene. [Consiglio di Stato, sez. IV, 27 agosto 2024, n. 7250.](#)

**Il vincolo pertinenziale è ravvisabile soltanto in relazione ad opere di modestissima entità e accessorie rispetto a quella principale,** quali i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici "et similia", ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotano per una propria autonomia rispetto a quella considerata principale e non siano coesenziali alla stessa. Pertanto, una tettoia di rilevanti dimensioni che copre una significativa superficie e delinea volumi diversi rispetto all'edificio principale, indipendentemente dall'eventuale vincolo di servizio o di ornamento nei riguardi di essa, non può considerarsi, dal punto di vista urbanistico, una pertinenza. [Consiglio di Stato, sez. VI, 30 agosto 2024, n. 7326.](#)

**Sulla necessità di fornire una motivazione puntuale per le varianti allo strumento urbanistico generale che incidono su singoli lotti di terreno.** L'obbligo di motivazione puntuale grava sull'amministrazione solamente qualora vengano lese le aspettative dei singoli proprietari, il che si verifica quando siano già stati rilasciati titoli edilizi consolidati o approvati strumenti attuativi sulla base dello strumento urbanistico generale oggetto di variante. [Consiglio di Stato, sez. VII, 2 settembre 2024, n. 7349.](#)

## SEGNALAZIONI

---

**Approvazione delle linee guida per le procedure di valutazione ambientale dei data center.** Con il decreto n. 257 del 2 agosto 2024, il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica ha approvato le linee guida per le procedure di valutazione ambientale dei Data Center (assistiti da gruppi elettrogeni di emergenza con potenza superiore complessivamente a 50 MW).

In particolare, l'obiettivo delle linee guida è quello di definire i principali aspetti in ordine all'elaborazione di progetti di data center soggetti a valutazione ambientale, descrivendo le metodologie applicabili e chiarendo le modalità di adempimento degli obblighi previsti dalla normativa di settore.

