



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

12 maggio 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Oneri di urbanizzazione – Demolizione di edifici</p>	<p>È escluso il pagamento degli oneri di urbanizzazione nel caso di demolizione di edifici, non essendovi alcuna incidenza qualitativa o quantitativa sul carico urbanistico. Infatti, il contributo di costruzione dovuto dal soggetto che intraprenda un'iniziativa edificatoria rappresenta una compartecipazione del privato alla spesa pubblica occorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui l'intervento si ferma alla fase della demolizione, viene meno il presupposto del pagamento degli oneri di urbanizzazione, non essendovi alcuna incidenza qualitativa o quantitativa sul carico urbanistico.</p>	<p><i>Tar Lombardia, sez. II, 21 aprile 2023, n. 986</i></p>
<p>Abusi edilizi – Irrilevanza compatibilità paesaggistica</p>	<p>Una volta constatata la non sanabilità dei manufatti sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il parere della Soprintendenza, quand'anche favorevole, è irrilevante e comunque insufficiente, in quanto la disciplina edilizia/urbanistica e quella paesaggistica presidiano interessi diversi, fra loro convergenti ma non alternativi.</p> <p>Infatti, i poteri volti all'accertamento della compatibilità urbanistica e paesaggistica di un'opera, ancorché incidenti sul medesimo ambito territoriale, appartengono ad autorità diverse e soprattutto sono funzionali alla cura di interessi diversi (il primo all'ordinato governo del territorio, il secondo alla tutela della identità estetico-culturale dei siti).</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 8 maggio 2023, n. 4580</i></p>
<p>Piscina di non rilevanti dimensioni – Pertinenza urbanistica</p>	<p>Nel caso di realizzazione di una piscina di non rilevanti dimensioni (nella specie si trattava di una piscina lunga 10 m., larga 3 m. ed alta 1,20 m.), il manufatto va qualificato come pertinenza urbanistica ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.6), D.P.R. n. 380/2001; e ciò sul rilievo che le piscine di piccole dimensioni, destinate ad esclusivo servizio del fabbricato principale, non essendo suscettibili di un autonomo uso e/o sfruttamento, non aumentano il carico urbanistico.</p>	<p><i>Tar Basilicata, sez. I, 8 maggio 2023, n. 268</i></p>

<p>Accertamento di conformità – contraddittorio endo-procedimentale</p>	<p>In presenza di una domanda di sanatoria presentata ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (c.d. accertamento di conformità) occorre attivare un contraddittorio endo-procedimentale al fine di portare a conoscenza degli interessati le ragioni che l'amministrazione intende porre a fondamento della determina di segno negativo, in modo da consentire loro di presentare le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti, come previsto dall'art. 10 bis, comma 1, secondo periodo, L. 241/1990.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 4 maggio 2023, n. 7586</i></p>
<p>Cila su manufatto abusivo - Inapplicabilità</p>	<p>Il regime della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) non è applicabile alle opere da eseguirsi su manufatti il cui originario carattere abusivo sia stato accertato con sentenza definitiva e che non risultino essere state oggetto di condono edilizio o di accertamento di conformità, poiché gli interventi ulteriori su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità del manufatto principale, al quale ineriscono strutturalmente.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 3 maggio 2023, n. 18268</i></p>
<p>Standard urbanistici – Regione Lombardia</p>	<p>La Corte costituzionale ha rilevato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sussiste un “nesso di reciproca implicazione” tra la disposizione dell’art. 103, comma 1 bis, LR Lombardia 12/2005 e l’art. 2 bis, comma 1, D.P.R. 380/2001 in quanto la disposizione regionale è stata inserita nel 2008, quando l’art. 2 bis (introdotto nel 2013) non faceva ancora parte dell’ordinamento giuridico; - la norma contenuta nell’art. 103, comma 1 bis, LR Lombardia 12/2005, considerato il riferimento all’art. 26 comma 2 e 3 della medesima legge, ha avuto “un ambito di applicazione limitato sia dal punto di vista funzionale che dal punto di vista temporale, avendo operato unicamente nella fase in cui 	<p><i>Corte costituzionale, 4 maggio 2023, n. 85</i></p>

	<p><i>i comuni hanno adeguato i loro piani regolatori generali (PRG) in vista dell'adozione dei piani di governo del territorio (PGT)";</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pertanto, nel caso all'esame della Consulta, le determinazioni urbanistiche sugli standard del compendio produttivo, essendo state assunte dal Comune successivamente in sede di variante generale al PGT, non rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 103, comma 1 bis, LR 12/2005. - di conseguenza, non operando, nella fattispecie all'esame, né la deroga prevista dall'art. 2 bis comma 1 D.P.R. 380/2001, né quella dell'art. 103 comma 1 bis LR 12/2005, il sovradimensionamento della dotazione a standard deve essere riferito <i>"ai limiti e ai rapporti disciplinati dallo stesso d.m. n. 1444 del 1968"</i> e la sua legittimità valutata sulla base dell'art. 5 di tale decreto. 	
<p>Permesso di costruire – Decorrenza termine per ultimazione lavori</p>	<p>Il permesso di costruire ha natura ampliativa della sfera giuridica del richiedente, per cui è idoneo a produrre i suoi effetti fin dal momento dell'emanazione, indipendentemente dal fatto che sia comunicato all'interessato e che questo abbia materialmente provveduto a ritirarlo; solo limitatamente agli effetti pregiudizievoli che possono derivare dal rilascio del titolo edilizio (ad esempio, decadenza per mancato inizio dei lavori nel termine prescritto) può postularsi una natura recettizia del medesimo. Il giorno dal quale decorre il termine di ultimazione dei lavori deve essere individuato nella materiale consegna del titolo edilizio, all'esito di una notifica o qualsiasi altra comunicazione che renda l'istante</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 17 aprile 2023, n. 3823</i></p>

	<p>edotto circa l'adozione del titolo autorizzatorio, non potendosi ritenere sufficiente la data di formale adozione del permesso.</p>	
<p>CILA – Nozione – Effetti giuridici</p>	<p>La CILA rappresenta uno strumento di liberalizzazione delle attività economiche, non più sottoposte ad un controllo amministrativo di tipo preventivo, ma avviabili sulla base di una mera comunicazione da sottoporre al successivo controllo amministrativo. L'attività viene consentita direttamente per effetto della dichiarazione con cui il privato attesta la sussistenza dei presupposti prescritti dalla legge. Perché possa produrre effetti giuridici, la comunicazione di parte deve rispondere al modello tipizzato dal legislatore, occorrendo, pertanto, che le attività in concreto avviate siano riconducibili alle fattispecie astratte per cui è ammesso l'utilizzo del relativo istituto.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 12 aprile 2023, n. 3674</i></p>