



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

27 ottobre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Vincolo archeologico	<p>È illegittimo il parere negativo espresso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio in ordine alla richiesta di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di un progetto di lottizzazione convenzionata con insediamenti turistico-residenziali, che sia motivato con esclusivo riferimento al fatto che l'area interessata è sottoposta al vincolo archeologico. Il vincolo di inedificabilità connesso alla presenza di testimonianze archeologiche non è astrattamente qualificabile come assoluto, non potendosi teoricamente escludere un'attività edificatoria che non snaturi né pregiudichi la conservazione e l'integrità dei reperti archeologici. Quindi il potere esercitato dall'Amministrazione assume connotati di discrezionalità, avendo l'Amministrazione l'obbligo di valutare caso per caso la compatibilità di un determinato intervento con il vincolo oggetto di tutela.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 23 ottobre 2023, n. 9159</i></p>
Mutamento di destinazione d'uso di un immobile da officina a bar e sala giochi – Permesso di costruire	<p>La variazione della destinazione d'uso di un immobile, realizzata senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, da officina (produttiva e direzionale) ad attività commerciale (bar e sala giochi), in disparte gli incrementi volumetrici riscontrati in occasione del sopralluogo, integra gli estremi di una variazione essenziale; pertanto, deve ritenersi legittimamente sanzionata ai sensi degli artt. 31-32 D.P.R. n. 380/2001.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 23 ottobre 2023, n. 2352</i></p>
Contributo di costruzione – Ipotesi derogatorie	<p>In tema di edilizia ed urbanistica e, in particolare, di oneri concessori dovuti al Comune, ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001, per il rilascio di un permesso di costruire, deve ribadirsi il carattere eccezionale e derogatorio delle ipotesi di concessione edilizia gratuita, a fronte del principio generale che è, invece, quello della sua onerosità; di conseguenza l'esenzione dal contributo concessorio riguarda ipotesi tassative e da interpretare in</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II quater, 24 ottobre 2023, n. 15730</i></p>

	sensu restrittivo.	
Lotto intercluso - Nozione	<p>Affinché un lotto possa considerarsi intercluso non è affatto sufficiente che questo sia “chiuso da tre lati”; è necessario, infatti, che l’area in questione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia l’unica a non essere stata ancora edificata; - si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni; - sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie), previste dagli strumenti urbanistici; - sia valorizzata da un progetto edilizio del tutto conforme al Piano regolatore generale. 	<i>Tar Sicilia, Palermo, 25 ottobre 2023, n. 2375</i>
Giudizio amministrativo – Mancato adempimento a richieste istruttorie da parte dell’Amministrazione	<p>L’Amministrazione è tenuta a cooperare fattivamente e con lealtà all’acquisizione del materiale probatorio in suo possesso e legittimamente il giudice, a norma dell’art. 116 c.p.c., può valutare il mancato adempimento a richieste istruttorie, privo di ogni giustificazione, come ammissione dei fatti dedotti a sostegno di ricorso nel caso in cui tale conclusione non si ponga in contrasto con altri fatti rilevabili dagli atti di causa.</p>	<i>Tar Sardegna, sez. I, 5 ottobre 2023, n. 730</i>
CILA - Diniego - Nullità	<p>È nullo, ai sensi dell’art. 21 septies l. n. 241/1990, il diniego di una CILA, in quanto espressivo di un potere non tipizzato nell’ art. 6 bis Dpr n. 380/2001, salva e impregiudicata l’attività di vigilanza contro gli abusi e l’esercizio della correlata potestà repressiva dell’ente territoriale. L’attività assoggettata a CILA non solo è libera, come nei casi di SCIA, ma, a differenza di quest’ultima, non è sottoposta a un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie, ma deve essere soltanto conosciuta dall’amministrazione, affinché essa possa verificare che, effettivamente, le opere progettate importino un impatto modesto sul territorio, conseguendo a ciò che ci si trova di fronte a un confronto tra un potere</p>	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 5 ottobre 2023, n. 2200</i>

	<p>meramente sanzionatorio (in caso di CILA) con un potere repressivo, inibitorio e conformativo, nonché di autotutela (con la SCIA); quindi, la CILA non può essere oggetto di una valutazione in termini di ammissibilità o meno dell'intervento, da parte dell'amministrazione comunale, non essendo, al contempo, a quest'ultima precluso il potere di controllare la conformità dell'immobile oggetto di CILA alle prescrizioni vigenti in materia. Di conseguenza, un eventuale pronunciamento anticipato dell'amministrazione in ordine alla legittimità degli interventi comunicati con CILA riveste carattere non già provvedimentale, bensì meramente informativo, non rispondendo ad un potere normativamente tipizzato.</p>	
<p>Distanze tra costruzioni – Regolamenti edilizi – Successione nel tempo di norme</p>	<p>I regolamenti edilizi in materia di distanze tra costruzioni contengono norme di immediata applicazione, salvo il limite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso di norme più restrittive, dei cosiddetti diritti acquisiti (per cui la disciplina più restrittiva non si applica alle costruzioni che, alla data dell'entrata in vigore della normativa, possano considerarsi già sorte); - e, nel caso di norme più favorevoli, dell'eventuale giudicato formatosi sulla legittimità o meno della costruzione. <p>Ne consegue la inammissibilità dell'ordine di demolizione di costruzioni che, illegittime secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, tali non siano più alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione, salvo, ove ne ricorrano le condizioni, il diritto al risarcimento dei danni prodottisi medio tempore, ossia di quelli conseguenti alla illegittimità della costruzione nel periodo compreso tra la sua costruzione e l'avvento della nuova disciplina.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 5 ottobre 2023, n. 28041</i></p>
<p>Stradello di congiunzione tra un lotto e la pubblica via – Permesso di</p>	<p>La realizzazione di uno "stradello" di congiunzione tra un lotto e la</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 20 ottobre 2023, n. 9123</i></p>

costruire	pubblica via, di lunghezza pari a ml. 80 circa e larghezza pari a ml. 6.00 circa, lungo il quale è stato steso uno strato di materiale arido costituito da scarti di lavorazione lapidea, costituisce una trasformazione permanente del suolo inedificato che richiede il permesso di costruire.	
------------------	---	--