



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

17 novembre 2023

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Potere di controllo urbanistico-edilizio</p>	<p>Il controllo del territorio, strumento conferito per dare effettività alle scelte di pianificazione urbanistica rimesse all'ente locale, attiene alla verifica, effettuabile senza limiti di tempo, della conformità degli interventi al regime di edificabilità dei suoli, come cristallizzati nei titoli edilizi.</p> <p>Il controllo sulla legittimità dei titoli edilizi implica, per contro, la verifica, a posteriori, dell'assentibilità dello ius aedificandi (c.d. diritto ad edificare), in un'ottica di contemperamento delle esigenze di tutela della legalità con quelle di certezza del diritto nonché di legittimo affidamento. L'esercizio del potere di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, di cui all'art. 27 del Dpr n. 380/2001, che non incontra alcun limite di ordine temporale, si riferisce a tutto ciò che è realizzato senza titolo, in difformità dallo stesso ovvero utilizzandone una tipologia del tutto estranea all'intervento effettuato. La mancanza dei presupposti, invece, ove non tempestivamente rilevata, giustifica, sussistendone le condizioni, il solo annullamento d'ufficio al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 21-nonies della l. n. 241 del 1990.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 2 novembre 2023, n. 9415</i></p>
<p>Cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio – Permesso di costruire</p>	<p>Il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, anche se eseguito senza opere, soggiace al permesso di costruire, e ciò al pari della ristrutturazione edilizia c.d. "pesante". Infatti, un immobile destinato ad attività professionale presuppone un traffico di persone e la necessità di servizi e, quindi, di "carico urbanistico" superiore a quello di una semplice abitazione.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV ter, 8 novembre 2023, n. 16569</i></p>
<p>Ristrutturazione edilizia – Nozione</p>	<p>Gli interventi che alterano l'originaria consistenza fisica dell'immobile e comportano l'inserimento di nuovi impianti e la modifica e redistribuzione dei volumi, non si configurano né come manutenzione straordinaria, né come restauro conservativo, ma rientrano nell'ambito della</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 14 novembre 2023, n. 9751</i></p>

	ristrutturazione edilizia.	
Strumenti urbanistici generali – Destinazione di un’area a zona agricola	<p>È legittima, in quanto sufficientemente motivata, la scelta adottata dal Comune, in sede di adozione della deliberazione di approvazione del Regolamento Urbanistico Generale o Piano di Governo del Territorio, di destinare una determinata area del territorio comunale a “zona agricola”, nel caso in cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si tratti di area con pregressa originaria destinazione a verde agricolo, solo successivamente inclusa in ambiti di trasformazione residenziale; - sussista, inoltre, la necessità di concentrare, nel territorio comunale, la crescita edilizia nelle aree già urbanizzate ed edificate del Tessuto Urbano Consolidato; - sussista, altresì, la prova della vocazione sostanzialmente agricola dei terreni interessati, risultante sia dal documento pianificatorio provinciale, sia dalla documentazione fotografica versata in atti dal Comune. <p>La scelta comunale si rileva, pertanto, effettuata in piena coerenza con gli obiettivi indicati dal legislatore e quelli, del tutto sovrapponibili (riduzione del consumo di suolo, tutela delle aree agricole), palesati in sede di adozione della variante al PGT.</p>	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 13 novembre 2023, n. 2619</i>
Scia - Perfezionamento	<p>In materia di edilizia ed urbanistica, e, in particolare, in tema di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (c.d. Scia), deve ritenersi che, in presenza di una dichiarazione dolosamente o colposamente inesatta, ovvero incompleta, oppure non veritiera o erronea, la Scia– anche in alternativa al permesso di costruire – non si perfeziona; di conseguenza; l’Amministrazione può accertare e dichiarare, in qualunque momento</p>	<i>Tar Puglia, Bari, sez. I, 11 novembre 2023, n. 1321</i>

	<p>l'inefficacia della segnalazione, considerato che, nel momento in cui il legislatore introduca strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa, quali la Scia, Dia o il silenzio assenso, i presupposti perché la fattispecie possa essere produttiva di effetti giuridici sono, indefettibilmente, la completezza e la veridicità delle dichiarazioni contenute nell'autocertificazione, dovendo l'interessato rappresentare all'Amministrazione tutti gli elementi necessari all'istruttoria procedimentale.</p>	
<p>Distanze tra costruzioni – Pareti finestrate</p>	<p>L'esercizio della facoltà di costruire in aderenza, consentita anche dallo strumento urbanistico, postula l'inesistenza sul confine di finestre altrui. Nel diverso caso di esistenza sul confine tra due mappali di un fabbricato avente il muro perimetrale finestrato, il proprietario dell'area confinante che voglia, a sua volta, realizzare una costruzione sul suo terreno, deve mantenere il proprio edificio ad almeno dieci metri dal muro altrui. Nell'art. 9, comma 1, lett. 2, del d.m. n. 1444/1968, la distanza minima di dieci metri è tassativa e non ammette deroghe. Il presupposto fondamentale è la presenza di almeno una parete finestrata nella parete edificata dal preveniente sul confine, che fa scattare l'applicazione della distanza dei 10 metri nei confronti del prevenuto.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 10 novembre 2023, n. 9648</i></p>
<p>Strumenti urbanistici generali – Piano regolatore generale – Variante – Obbligo di ripubblicazione</p>	<p>In materia di approvazione della variante al P.R.G., deve ritenersi che, in relazione alla sussistenza o meno, in capo all'Amministrazione, dell'obbligo di provvedere alla ripubblicazione del Piano, occorre distinguere tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifiche "obbligatorie", in quanto indispensabili per assicurare il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento, la razionale sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato, la tutela del paesaggio e dei complessi 	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II, 9 novembre 2023, n. 16653</i></p>

	<p>storici, monumentali, ambientali e archeologici, l'adozione di standard urbanistici minimi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - e modifiche "facoltative", in quanto consistenti in innovazioni non sostanziali e modifiche "concordate", in quanto conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate dal Comune. <p>Mentre per le modifiche "facoltative" e "concordate", ove superino il limite di rispetto dei canoni guida del piano adottato, sussiste l'obbligo della ripubblicazione da parte del Comune, diversamente, per le modifiche "obbligatorie" tale obbligo non sorge, poiché proprio il carattere dovuto dell'intervento regionale (o di altra autorità preposta), rende superfluo l'apporto collaborativo del privato, superato e ricompreso nelle scelte pianificatorie operate in sede regionale e comunale.</p>	
<p>Annullamento d'ufficio provvedimenti amministrativi – False dichiarazioni</p>	<p>I provvedimenti amministrativi adottati sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione pubblica ai sensi dell'art. 21-novies della Legge n. 241/1990 anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nei confronti del dichiarante.</p>	<p><i>Tar Campania, sez. VIII, 2 novembre 2023, n. 5943</i></p>