



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

14 giugno 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Titolo edilizio – Presentazione</b></p>	<p>Il soggetto legittimato alla richiesta del titolo abilitativo deve essere colui che ha la totale disponibilità del bene, non essendo sufficiente la proprietà di una sola sua parte o quota. <b>Il singolo comproprietario, quindi, non può essere legittimato, per l'evidente ragione che diversamente opinando il suo contegno autonomo finirebbe per pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti con cui condivide la posizione giuridica sul bene oggetto di provvedimento. Il singolo comproprietario può ritenersi legittimato alla presentazione della domanda solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di cd. pactum fiduciae (patto sulla fiducia) intercorrente tra i vari comproprietari.</b> Tali principi sono predicabili, vista l'identità di ratio, non solo per le domande di rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 11 D.P.R. n. 380/2001, ma anche in caso di presentazione di SCIA e CILA.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 10 giugno 2024, n. 519</i></p>
<p><b>Accertamento di conformità e condono edilizio – Nozioni e differenze</b></p>	<p><b>L'art. 36 Dpr n. 380/2001</b> – nella formulazione anteriore alle modifiche introdotte dal DL 69/2024 – disciplina <b>l'accertamento di conformità</b>, vale a dire il permesso in sanatoria ottenibile per interventi realizzati in difetto del, o in difformità dal, titolo edilizio, alla condizione che le opere siano rispondenti alla disciplina urbanistico-edilizia vigente tanto al momento di realizzazione dell'opera, quanto al momento dell'istanza. Il legislatore, dunque, consente in via generale la regolarizzazione postuma di abusi difettosi nella forma, ma non nella sostanza, in quanto privi di danno urbanistico. <b>L'istituto si distingue nettamente dalle ipotesi del condono edilizio in cui la legge, in via straordinaria e con regole ad hoc, consente di sanare situazioni di abuso, perpetrate sino ad una certa data, di natura sostanziale, in quanto difformi dalla disciplina</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 24 maggio 2024, n. 4633</i></p>

	<b>urbanistico-edilizia.</b> Il legislatore prevede un procedimento a iniziativa di parte in cui l'onere di dimostrare la cosiddetta doppia conformità delle opere è a carico del richiedente.	
<b>Fascia di rispetto ferroviaria – Vincolo di inedificabilità relativa – Ratio</b>	<b>L'art. 49, D.P.R. n. 753/1980 prevede che la fascia di rispetto ferroviaria rappresenta un vincolo d'inedificabilità relativa,</b> ed è derogabile su parere dell'Autorità preposta alla sua osservanza, atteso che lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore a metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia; <b>la ratio di tale previsione risiede nell'evidente esigenza di tutelare il preminente interesse pubblico alla sicurezza dell'esercizio ferroviario e, ancor prima, alla salvaguardia della pubblica incolumità:</b> in proposito l'autorizzazione alla deroga delle distanze minime, presupposto necessario per il rilascio del titolo abilitativo, anche in via di sanatoria, costituisce il risultato di una valutazione discrezionale, demandata all'ente preposto, secondo il criterio di prevalenza dell'interesse alla protezione della pubblica incolumità.	<i>Tar Veneto, sez. II, 6 giugno 2024, n. 1336</i>
<b>Ordine di demolizione – Motivazione</b>	<b>L'ordine di demolizione è sufficientemente motivato con il semplice riferimento al fatto storico dell'esistenza della costruzione e al dato giuridico del suo carattere abusivo.</b>	<i>Tar Basilicata, sez. I, 7 maggio 2024, n. 240</i>
<b>Ordine di demolizione-Assegnazione termine inferiore</b>	L'assegnazione di un termine inferiore a 90 giorni per l'ottemperanza all'ordine di demolizione non ne determina l'illegittimità, risolvendosi in una violazione meramente formale non lesiva per l'interessato, il quale conserva comunque un termine non inferiore a quello di legge per ottemperare all'ingiunzione. In altri termini, <b>l'assegnazione di un termine inferiore a quello di legge non produce altro effetto se non quello di precludere temporaneamente, ovvero sino alla scadenza dei novanta giorni,</b>	<i>Tar Lazio, sez. II, 1 marzo 2024, n. 4155</i>

	l'acquisizione gratuita del manufatto abusivo al patrimonio del comune.	
Controversia oneri di urbanizzazione e costo di costruzione - Giurisdizione	La controversia attinente alla spettanza e liquidazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è riservata alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. f), c.p.a.; essa ha ad oggetto l'accertamento di un rapporto di credito a prescindere dall'esistenza di atti della pubblica amministrazione e non è soggetta alle regole delle azioni impugnatorie-annullatorie degli atti amministrativi e ai rispettivi termini di decadenza.	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 15 maggio 2024, n. 1450</i>
Permesso di costruire – Impugnazione da parte di terzi- Termine - Decorrenza	<p><b>Ai fini della decorrenza del termine di impugnazione di un permesso di costruire da parte di terzi, l'effetto lesivo si atteggia diversamente a seconda che si contesti l'illegittimità del titolo per il solo fatto che esso sia stato rilasciato</b> (ad esempio, per contrasto con l'inedificabilità assoluta dell'area) <b>ovvero che si contesti il contenuto specifico del permesso</b>, ad esempio per eccesso di volumetria o per violazione delle distanze minime tra fabbricati. <b>Il momento dal quale decorrono i termini decadenziali di proposizione del ricorso, nell'ambito dell'attività edilizia, è infatti individuato:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nell'inizio dei lavori, nel caso si sostenga che nessun manufatto poteva essere edificato sull'area;</li> <li>- ovvero, laddove si contesti il c.d. "quomodo" (distanze, consistenza etc.), nel completamento dei lavori o comunque in rapporto al grado di sviluppo degli stessi, ferma restando: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la possibilità da parte di chi solleva l'eccezione di tardività di provare, anche in via presuntiva, la concreta anteriore conoscenza del provvedimento lesivo in capo al ricorrente;</li> <li>b) l'onere di chi intende contestare adeguatamente un titolo edilizio di esercitare sollecitamente l'accesso documentale.</li> </ul> </li> </ul>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 14 maggio 2024, n. 4313</i>

<p><b>Permesso di costruire – Domanda – Termine per la conclusione del procedimento</b></p>	<p>Dal combinato disposto dei commi terzo e sesto dell'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 si ricava <b>che il termine per la conclusione del procedimento instaurato a seguito di presentazione di domanda di rilascio di permesso di costruire è pari a 90 giorni</b>, di cui 60 assegnati al responsabile del procedimento per la formulazione della sua proposta e 30 assegnati all'organo competente per l'adozione dell'atto finale, aumentati a 40 giorni nel caso in cui sia stato emanato il preavviso di rigetto. In base ai commi 4 e 5 dello stesso art. 20, il termine assegnato al responsabile del procedimento può essere sospeso, nel caso in cui questi inviti formalmente l'istante ad apportare modifiche al progetto, oppure interrotto per una sola volta per la motivata richiesta di integrazioni a completamento della documentazione presentata. Il termine di 60 giorni, dunque, è riferibile soltanto alla fase dell'istruttoria e della correlata formulazione della proposta di provvedimento, cui fa seguito l'ulteriore termine previsto per la fase decisoria in capo all'organo competente, nell'ottica, tuttavia, di un procedimento unitario seppure bifasico che ha durata massima di 90 giorni, aumentabili a 100 nel caso in cui intervenga il preavviso di rigetto. <b>Il decorso del primo termine, pertanto, non determina la formazione per silenzio-assenso del titolo, avendo ancora l'amministrazione un ulteriore periodo di tempo per la valutazione dell'accogliibilità o meno della proposta formulata in fase istruttoria.</b></p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 29 aprile 2024, n. 1291</i></p>
---	--	---