

Newsletter del 18 giugno 2021
a cura di Paolo Bertacco

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Il confinante ha la possibilità di chiudere le luci in un muro se ne acquista la comunione e vi costruisce in aderenza. Dal punto di vista delle possibilità edificatorie, quindi, la realizzazione in aderenza è ammessa sia se il muro sia del tutto privo di aperture sia anche se esso contenga delle luci, mentre non è possibile nel caso dell'esistenza di vedute. Inoltre, **la presenza di una luce non è soggetta al rispetto alla distanza minima inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate**, di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, il quale fa espresso ed esclusivo riferimento alle pareti finestrate, per tali dovendosi intendere unicamente le pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci. T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 9 giugno 2021, n. 1406

Il contributo di costruzione costituisce l'oggetto di un ordinario rapporto obbligatorio, sicché in caso di errore, la doverosa rideterminazione del quantum dovuto deve conformarsi al principio di buona fede. È dunque illegittimo il provvedimento con cui l'Amministrazione comunale ha chiesto il pagamento del conguaglio del contributo di costruzione ricalcolato, poiché la clausola di buona fede, che in via generale deve essere osservata anche dalla pubblica amministrazione nell'attuazione del rapporto obbligatorio, avrebbe quanto meno imposto un preventivo onere di informazione. Consiglio di Stato, sez. II, 8 giugno 2021, n. 4377

La disposizione di cui all'art. 9 bis del d.P.R. n. 380/2001 va interpretata in senso restrittivo e non introduce atipiche forme di sanatoria. Il legislatore, infatti, ha inteso semplicemente chiarire che lo «*stato legittimo dell'immobile*» è quello corrispondente ai contenuti dei titoli abilitativi, relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative. Diversamente, il legislatore avrebbe surrettiziamente introdotto una sorta di sanatoria implicita per tutti i manufatti assistiti da (qualsivoglia) titolo abilitativo, seppure non riferibile alla loro integrale consistenza e conformazione. T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 31 maggio 2021, n. 1358

È da escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del certificato di abitabilità/agibilità a seguito di concessione in sanatoria. Infatti, il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato, conseguente al condono edilizio, può legittimamente avvenire in deroga solo ad autonome e autosufficienti disposizioni regolamentari e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste invece da fonti normative di livello primario (eventualmente integrate, nel precetto, da norme di fonte secondaria), poiché la disciplina del condono edilizio, per il suo carattere eccezionale e derogatorio, non è suscettibile di interpretazioni estensive e, soprattutto, tali da incidere sul fondamentale principio della tutela della salute, con evidenti riflessi sul piano della legittimità costituzionale. T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 3 giugno 2021 n. 1365

SEGNALAZIONI

L.R. 19 maggio 2021, n. 7. In data 21 maggio 2021 è stata pubblicata sul BURL la "Legge di Semplificazione 2021". Di particolare interesse risultano le modifiche introdotte dall'art. 1 alla l.r.

19/2019 (“*Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale*”) e le modifiche introdotte dall’art. 20 alla l.r. 12/2005 (“*Legge per il governo del territorio*”).

Programma sperimentale di interventi per l’adattamento ai cambiamenti climatici in ambito urbano. In data 8 giugno 2021, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero della Transizione Ecologica n. 11 del 15 aprile 2021, finalizzato ad aumentare la resilienza dei sistemi insediativi soggetti ai rischi generati dai cambiamenti climatici, con particolare riferimento alle ondate di calore e ai fenomeni di precipitazioni estreme e di siccità attraverso la realizzazione di interventi riconducibili alle tipologie di cui all’Allegato 1 del Decreto. Il programma è destinato ai Comuni con popolazione superiore ai 60.000 abitanti. Le domande dovranno essere presentate entro il 6 settembre 2021.

FOCUS: MODIFICA DELL’ART. 40-bis, L.R. 12/2005 (Patrimonio edilizio dismesso con criticità)

È stato approvato dal Consiglio Regionale ed è in attesa di pubblicazione sul BURL il **Progetto di Legge n. 168** che modifica la disciplina regionale riguardante il patrimonio edilizio dismesso con criticità (*cfr.* art. 40-bis l.r. 12/2005).

Di seguito, le principali modifiche rispetto al testo normativo previgente.

- **Riduzione ad un anno dall’entrata in vigore della legge della situazione di criticità e dismissione dell’immobile** affinché possa applicarsi la disciplina incentivante di cui all’art. 40-bis, l.r. 12/2005.
- **Individuazione *una tantum* degli immobili dismessi.** La delibera comunale di individuazione degli immobili (da adottarsi nel termine ordinatorio di quattro mesi dall’entrata in vigore della legge) non è soggetta a successivi aggiornamenti ed è esclusa la possibilità di applicare le misure incentivanti di cui all’art. 40-bis, l.r. 12/2005, agli immobili che maturino le condizioni di criticità successivamente all’entrata in vigore della legge.
- **Silenzio-assenso sulla perizia asseverata giurata** presentata dal proprietario, decorso il termine l’individuazione del patrimonio dismesso da parte dei Comuni, per certificare la cessazione dell’attività e gli aspetti di criticità indicati dalla legge, **nel caso in cui il responsabile del procedimento non si esprima entro sessanta giorni.**
- **Esclusione degli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile** del territorio comunale, come definita nel PTR, e gli interventi **che determinano il consumo di suolo** dall’applicazione dell’art. 40-bis.
- **Possibilità per i Comuni di modulare tra il 10% e il 25% gli incentivi volumetrici** sull’indice di edificabilità massimo o, se maggiore sulla superficie lorda esistente, previsti dalla legge per gli interventi sugli immobili dismessi. In mancanza della deliberazione consiliare, l’incremento viene applicato *ex lege* nella misura del 20%.
- **Mantenimento dell’esenzione dal reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale** per gli interventi di recupero degli immobili dismessi.



- **Chiarita l'alternatività tra gli interventi di deimpermeabilizzazione e gli interventi di diminuzione dell'impronta** al suolo ai fini del conseguimento di un ulteriore incremento volumetrico del 5%.
- **Mantenimento del termine di tre anni (con possibilità per i Comuni di rimodulabile dai 2 ai cinque anni) per la riqualificazione dell'immobile dismesso** (*rectius* per le richieste di piano attuativo, per le richieste di permesso di costruire, per le segnalazioni certificate di inizio attività, per le comunicazioni di inizio lavori asseverate e per le richieste di indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi degli art. 6, co. 1-*bis*, l.r. 11/2014 e 32, co. 3-*bis*, l.r. 12/2005), da calcolarsi dall'efficacia della delibera consiliare di individuazione del patrimonio dismesso o dalla positiva verifica, anche per silenzio-assenso, sulla perizia asseverata giurata prodotta dal proprietario dell'immobile dismesso.
- **Mantenimento della possibilità per i Comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti**, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della legge, di individuare per motivate ragioni di tutela paesaggistica gli **ambiti all'interno dei quali non si applicano gli incentivi volumetrici** e le possibilità di deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle distanze e sulla tipologia dell'intervento, di cui ai commi 5, 6 e 10 dell'art. 40-*bis*, l.r. 12/2005.
- **Possibilità per i Comuni di aggiornare le determinazioni di individuazione degli immobili dismessi già eventualmente assunte** nel termine di quattro mesi dall'entrata in vigore della legge al fine di indicare i termini per la riqualificazione e la misura degli incentivi volumetrici applicabili.
- **Fatta salva l'applicazione delle disposizioni normative previgenti** alle richieste di piano attuativo, alle richieste di permesso di costruire, alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle comunicazioni di inizio lavori asseverate e alle richieste di indicazioni e chiarimenti preliminari presentate ai sensi degli art. 6, co. 1-*bis*, l.r. 11/2014 e 32, co. 3-*bis*, l.r. 12/2005 già presentate in relazione agli immobili precedentemente individuati dai Comuni come degradati e abbandonati.
- **Applicazione delle misure di cui all'art. 40-*bis*, l.r. 12/2005 come disciplinate al momento di presentazione della perizia o al momento di individuazione degli immobili** da parte dei Comuni, anche con riferimento alla misura di applicazione degli incentivi volumetrici o ai termini per la riqualificazione.

