

Newsletter del 3 agosto 2021
a cura di Paolo Bertacco

EDILIZIA E URBANISTICA

CONTRIBUTI DELLO STUDIO

Immobili dismessi in Lombardia, la giunta amplia la platea delle operazioni con bonus volumetrico dell'Avv. Antonio Carlino in NT Plus Enti Locali & Edilizia, maggio 2021.

GIURISPRUDENZA

L'annullamento in autotutela di una SCIA per opere di riqualificazione di ex edifici industriali non può fondarsi sulla sola non conformità alle norme urbanistiche-edilizie applicabili (superamento della volumetria massima consentita dell'indice edificatorio), specie considerato il lungo periodo di tempo trascorso, ma deve esplicitare le ragioni di interesse pubblico connesse alla rimozione del titolo, le quali vanno in ogni caso temperate con quelle dell'operatore privato anche mediante l'individuazione di possibili soluzioni mediane, in grado di limitare o elidere il danno per quest'ultimo. T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 9 luglio 2021, n. 1690

L'aumento del carico urbanistico non si verifica solo in caso di modifica della destinazione funzionale dell'immobile, ma anche nel caso in cui, sebbene la destinazione non venga formalmente mutata, le opere si prestino a rendere la struttura un polo di attrazione per un maggior numero di persone, con conseguente necessità di più intenso utilizzo delle urbanizzazioni esistenti. È dunque legittima la richiesta di pagamento della monetizzazione dello standard dovuto in relazione al rilevato aumento di carico urbanistico. Consiglio di Stato, Sez. II, 30 giugno 2021, n. 5003

In caso di decadenza della convenzione urbanistica l'obbligo del Comune di restituire quanto indebitamente percepito (e.g., aree cedute a titolo di standard) può essere accertato anche senza necessità di indagare sulle cause dell'inadempimento dell'operatore privato. Inoltre, detto obbligo sussiste certamente ove le dotazioni urbanistiche (opere di urbanizzazione e standard) siano inscindibilmente connesse alla realizzazione dell'intervento privato senza che vengano in gioco interessi pubblici di più ampio orizzonte rispetto a quelli correlati all'attuazione del piano e alla vendita dei fabbricati realizzati. Consiglio di Stato, Sez. IV, 15 luglio 2021, n. 5344

Le risposte alle c.d. "FAQ" non possono essere assimilate a una fonte del diritto, né costituiscono un obbligo interno per gli organi amministrativi. Tuttavia, pur non avendo carattere vincolante, esse contribuiscono a fornire un'utile indicazione di carattere applicativo in ordine alla ratio sottesa alle procedure e agli atti in corso di esame, ingenerando un affidamento nei destinatari sugli aspetti trattati. Pertanto, l'Amministrazione può discostarsi dalle indicazioni già fornite nelle FAQ esclusivamente ove sussistano elementi decisivi e soggetti ad una stretta valutazione, anche da parte del giudice, per evitare il rischio di arbitrari cambiamenti di orientamento amministrativo a discapito

dell'affidamento creato nei destinatari delle disposizioni. [Consiglio di Stato, sez. I, 20 luglio 2021, n. 1275](#)

Il Comune è obbligato a riscontrare un'istanza di autotutela presentata dal terzo interessato all'annullamento del titolo edilizio formatosi mediante SCIA. Essendo il silenzio-inadempimento l'unico mezzo di tutela amministrativa a disposizione del terzo decorso il termine perentorio di 30 giorni per l'esercizio dei poteri inibitori è necessario riconoscere rispetto alla sollecitazione dei poteri di controllo tardivo quanto meno il dovere dell'Amministrazione di fornire una risposta. [Consiglio di Stato, sez. VI, 8 luglio 2021, n. 5208](#)

SEGNALAZIONI

Legge 29 luglio 2021 n. 108 (G.U.R.I. n. 26 del 30 luglio 2021). Convertito in legge il D.L. n. 77/2021 "Semplificazioni" recante «Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure». Novità in materia di "Superbonus" e relative procedure autorizzative (CILA).

T.A.R. Lazio, sez. II bis, 22 luglio 2021, n. 8854. Alla Corte costituzionale il silenzio-diniego sull'istanza di sanatoria edilizia (accertamento di conformità) dopo 60 giorni dalla sua presentazione.

Consiglio di Giustizia Amministrativa, 27 luglio 2021, n. 759. All'Adunanza Plenaria il criterio della c.d. "vicinitas" ai fini della legittimazione ad impugnare i singoli titoli edilizi.

