

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

La conformità urbanistica dell'opera è requisito imprescindibile anche ai fini dell'agibilità, la quale, infatti, si sostanzia quale *summa* del possesso dei requisiti sia igienico-sanitari che urbanistico-edilizi di un edificio. Per tale motivo, non è possibile dichiarare o certificare l'agibilità di un immobile nel caso in cui il titolo edilizio sottostante, seppure esistente, non possa considerarsi efficace, anche nel caso in cui non sia (ancora) stato annullato. Diversamente opinando, ovvero ritenendo certificabile o dichiarabile come agibile anche un immobile abusivo, pur conforme ai requisiti igienico-sanitari e di risparmio energetico previsti, si finirebbe introdurre una sorta di sanatoria cartolare.

TAR Toscana, sez. III, 16 ottobre 2021, n. 1328

Sull'onere motivazionale delle scelte urbanistiche nel caso di sovradimensionamento delle aree a standard. Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, sussiste un onere motivazionale rinforzato nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico introduca un sovradimensionamento delle aree destinate ad ospitare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (c.d. aree standard), quantificandole in misura maggiore rispetto ai parametri minimi fissati dall'articolo 3 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e dall'articolo 9, comma 3, della legge regionale 12/2005.

TAR Lombardia – Milano, sez. II, 26 ottobre 2021, n. 2353

Il permesso di costruire deve considerarsi effettivamente rilasciato con l'avvenuta notifica dell'avviso di emanazione del permesso di costruire, la quale denota l'inequivocabile volontà dell'amministrazione comunale di assentire l'intervento edilizio richiesto, e non con la materiale consegna o il ritiro del titolo da parte dell'istante. Ne consegue che, una volta notificato l'avviso di rilascio del permesso di costruire, quest'ultimo non è soggetto ad alcuna verifica di compatibilità con lo strumento urbanistico successivamente adottato anche nell'ipotesi in cui il permesso di costruire non fosse ancora stato ritirato dal privato.

TAR Lombardia – Milano, sez. II, 22 ottobre 2021 n. 2334

Il Comune deve concludere con provvedimento espresso il procedimento volto all'accertamento della legittimità di una determinata costruzione. Sussiste un obbligo in capo al Comune, quale ente competente ad esercitare il potere di vigilanza e di controllo di cui all'art. 27 d.P.R. 380/2001, di provvedere in maniera espressa sull'istanza di repressione di abusi edilizi, presentata dal proprietario dell'area confinante a quella di realizzazione delle opere abusive, il quale gode di una legittimazione differenziata rispetto alla collettività subendo gli effetti (nocivi) immediati e diretti della commissione dell'eventuale illecito edilizio non represso nell'area limitrofa alla sua proprietà. Consiglio di Stato, sez. VI, 1 ottobre 2021, n. 6569

Sulla nozione di variazione essenziale rispetto al titolo edilizio. Integra una variazione essenziale assoggettabile a sanzione demolitoria in virtù del combinato disposto degli artt. 31 e 32, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380 del 2001 ogni significativa traslazione dell'edificio in relazione alla localizzazione contenuta nelle tavole progettuali, capace di incidere sul rispetto delle prescrizioni

normative in tema di distanze minime e non solo lo spostamento del manufatto su un'area totalmente o pressoché totalmente diversa da quella originariamente prevista.

TAR Calabria - Reggio Calabria, sez. I, 18 ottobre 2021, n. 787

SEGNALAZIONI

Corte Costituzionale, sentenza n. 202 del 28 ottobre 2021. La Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 40-bis della L.r. Lombardia 12/2005, per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nella versione precedente alla modifica normativa introdotta con L.r. Lombardia n. 11/2021 e, in via consequenziale, del comma 11-quinquies dell'art. 40-bis della L.r. Lombardia n. 12/2005, introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera m), della legge reg. Lombardia n. 11/2021, secondo il quale alle richieste di piano attuativo o titolo edilizio presentate prima della data in vigore della modifica normativa, continua ad applicarsi la versione previgente dell'art. 40-bis, della L.r. Lombardia n. 12/2005.

Lombardia - PDL n. 184 del 14.07.2021 "Disposizioni straordinarie per gli insediamenti logistici. Introduzione dell'articolo 98 ter nella l.r. 12/2005 (Legge per il governo del territorio)" volto a subordinare l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti aventi una superficie lorda (SL) superiore a 2.500 mq ad un Accordo di Programma promosso dalla Regione e a cui partecipano i comuni e gli enti di area vasta.

Lombardia - PDL n. 186 del 16.7.2021 "Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12/2005 'Legge per il governo del territorio' – Capo III – 'Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale' – Art. 18 'Effetti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale'" per l'individuazione delle piattaforme logistiche quali nuova previsione che nel PTCP riveste carattere prescrittivo e prevalente sugli atti del PGT.

Lombardia - PDL n. 194 - "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio dei campi da padel" volto all'introduzione di specifiche norme per la costruzione dei campi da padel al fine di assicurare la sicurezza dei loro fruitori e degli spettatori.

