

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Il criterio della *vicinitas* non è sufficiente a dimostrare l'interesse nei ricorsi avverso titoli edilizi rilasciati in favore di terzi: nei casi di impugnazione di un titolo autorizzatorio edilizio, riaffermata la distinzione e l'autonomia tra la legittimazione e l'interesse al ricorso quali condizioni dell'azione, è necessario che il giudice accerti, anche d'ufficio, la sussistenza di entrambi, per cui – oltre alla *vicinitas* che individua la legittimazione – occorre dimostrare anche l'interesse al ricorso, che va inteso come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato. Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 9 dicembre 2021 n. 22

La "causa" delle convenzioni urbanistiche va valutata non con riferimento ai singoli impegni assunti, ma con riguardo alla oggettiva funzione economico-sociale della convenzione, in cui devono trovare equilibrata soddisfazione sia gli interessi del privato sia quelli della pubblica amministrazione. In tale ottica, non è affatto escluso dal sistema che un operatore possa assumere oneri anche maggiori di quelli astrattamente previsti dalla legge, trattandosi di una libera scelta imprenditoriale o, anche, di una libera scelta volta al benessere della collettività locale, rientrando nella ordinaria autonomia privata, non contrastante di per sé con norme imperative. Consiglio di Stato, Sez. IV, 6 dicembre 2021 n. 8066

SCIA edilizia e poteri di intervento del Comune: solo entro 30 giorni dalla proposizione della scia edilizia, i poteri in capo all'amministrazione sono pieni e rivestono il carattere della doverosità e della vincolatività. Decorso detto termine, l'esercizio del potere amministrativo è sottoposto ad un onere motivazionale "*rafforzato*" in relazione al rispetto delle condizioni per disporre l'annullamento d'ufficio di cui all'art. 21-nonies della L. n. 241/90, che deve esplicitarsi non mediante il mero richiamo alla mera esigenza del ripristino della legalità, ovvero facendo valere la mancanza dei requisiti oggettivi cui deve conformarsi l'attività privata avviata, bensì comparando tale esigenza con la posizione di vantaggio già acquisita dal privato e con la situazione specifica che si riscontra nel caso concreto. TAR Abruzzo, L'Aquila, Sez. I, 13 dicembre 2021, n. 553.

Permesso di costruire per pluralità di manufatti non parcellizzabili. Ai fini della definizione del regime di un intervento urbanistico edilizio, seppure questo consista nella realizzazione di una pluralità di manufatti (come nel caso di una stazione di servizio), esso non è parcellizzabile, nel senso che va apprezzato guardandolo nel suo complesso, e non considerando separatamente le singole parti che lo compongono, come se si trattasse della giustapposizione di una serie di elementi isolatamente considerabili. Consiglio di Stato, Sez. IV, 20 dicembre 2021, n. 8425.

Per la costruzione di soppalchi interni alle abitazioni occorre o il permesso di costruire o in alternativa la DIA onerosa: deve ritenersi sufficiente una DIA nel caso in cui il soppalco sia di modeste dimensioni al servizio della preesistente unità immobiliare, mentre, viceversa, deve ritenersi necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del DPR n. 380/2001,

determinando un incremento delle superfici dell'immobile e quindi anche un ulteriore possibile carico urbanistico. [TAR Campania, Napoli, Sez. III, 30 novembre 2021, n. 7693](#)

SEGNALAZIONI

[Decreto Legge 24 dicembre 2021, n. 221 pubblicato in G.U. n. 305 del 24 dicembre 2021](#). Con il presente decreto, in vigore dal 25 dicembre, è stata disposta la proroga dello stato di emergenza nazionale sino al 31 marzo 2022. Tale decisione rileva ai fini dell'applicazione dell'art. 103 del D.L. n. 18/2020 (cd. "Cura Italia"), convertito dalla Legge n. 27/2020, in merito agli effetti degli atti amministrativi in scadenza.

[Corte Costituzionale, sentenza 21 dicembre 2021, n. 245, sulla proroga dei termini dei titoli abilitativi prevista dalla L.R. Lombardia n. 18/2020](#). È incostituzionale la proroga dei termini dei titoli abilitativi disposta durante l'emergenza COVID-19 dalla Regione Lombardia (legge 18/2020) in modo difforme da quanto ha previsto lo Stato con i decreti legge 18 e 76 del 2020.

La Corte ha osservato che, nel seguire lo sviluppo dell'emergenza COVID-19, il legislatore statale ha inteso bilanciare l'interesse dei beneficiari dei titoli a conservare i rispettivi diritti e l'interesse pubblico a non vincolare l'uso del territorio per un tempo eccessivo. Di qui la proroga generalizzata dei titoli abilitativi su tutto il territorio nazionale, fino al novantesimo giorno successivo alla cessazione dello stato di emergenza.

[Comune di Milano - Immobili dismessi ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005](#). Con 24 voti favorevoli, 8 contrari e 6 astenuti, il Consiglio Comunale ha approvato la delibera che disciplina il recupero e la restituzione alla città degli immobili abbandonati e dismessi, in applicazione dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 che inquadra e regola la materia.

Il Comune di Milano ha quindi fissato al 10% il tetto massimo di incremento dei diritti edificatori (il minimo consentito dalla Legge Regionale) e individuato una serie di ambiti territoriali in cui questa possibilità non verrà concessa, per ragioni di particolare tutela paesaggistica, ambientale e architettonica. Gli edifici dismessi in questi ultimi ambiti, quindi, dovranno essere recuperati con le volumetrie esistenti.

La delibera – non ancora pubblicata - elenca 115 immobili dismessi già verificati: 81 insistono in aree che prevedono il bonus, 32 in ambiti esclusi e 2 potranno avere gli incentivi solo in parte. Nel passaggio in aula consiliare è stato recepito, tra gli altri, un emendamento secondo il quale gli interventi di recupero per edifici superiori ai 2.000 mq di SI (31 sui 115 in elenco) devono essere accompagnati da uno schema di convenzione con il Comune, in modo da suddividere il valore prodotto dalla valorizzazione economica tra l'Amministrazione e la parte privata come contributo straordinario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui l'intervento stesso ricade.

[Piano Territoriale Regionale \(PTR\) - Avviso di adozione, pubblicazione e deposito degli atti relativi alla revisione generale, comprensivo del progetto di valorizzazione del paesaggio](#). Con d.c.r. n. 2137 del 2 dicembre 2021, il Consiglio regionale ha adottato la variante finalizzata alla revisione generale del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP). Tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni in ordine alla variante adottata entro il termine di 60 giorni decorrenti dal 15 dicembre 2021, data di pubblicazione dell'avviso (comunicato regionale n. 136 del 9 dicembre 2021) sul BURL n. 50, Serie Avvisi e Concorsi.

