

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Scia e rimedi a tutela del terzo. In materia di rimedi a tutela della posizione di chi si assuma leso dall'attività edilizia posta in essere da altri sulla base di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), alla luce della sentenza della Corte costituzionale n. 45 del 13 marzo 2019, vanno privilegiate soluzioni interpretative che evitino un eccessivo sacrificio delle esigenze di tutela di tale soggetto; pertanto, sulla base dell'art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., è possibile individuare in capo alla p.a. un duplice ordine di poteri: gli ordinari poteri di vigilanza e inibitori sull'attività avviata dal segnalante, esercitabili nei termini perentori di cui ai commi 3 e 6-bis del predetto articolo, e il potere di autotutela di cui all'articolo 21-nonies, espressamente fatto salvo dal successivo comma 4 ed esercitabile anche dopo la scadenza dei detti termini. Cons. Stato, Sez. IV, 11 marzo 2022, n. 1737.

Silenzio-assenso sulle domande di permesso di costruire. È orientamento consolidato che il silenzio-assenso in materia edilizia, quale regola alternativa rispetto a quella generale di formazione di un provvedimento espresso in seno all'articolo 20, comma 8, del Testo Unico edilizia, soggiace, ai fini della sua formazione tecnico-giuridica, a stringenti condizioni di applicabilità. Ed infatti, trattandosi di un istituto avente valore di provvedimento tacito di accoglimento vincolato, non può dirsi validamente formato in difetto dei presupposti richiesti ai fini della conformità urbanistico/edilizia. In sostanza non è sufficiente il mero decorso del tempo, affinché il relativo assetto dato si possa dire legittimo, occorre che sussistano tutte le condizioni normativamente previste per la sua emanazione, non potendosi ottenere *per silentium*, quel che non sarebbe altrimenti possibile mediante l'esercizio espresso del potere da parte della P.A.. TAR Abruzzo, L'Aquila, Sez. I, 10 marzo 2022 n. 74.

Istanza per la repressione di un abuso edilizio. In materia di abusi edilizi, sussiste l'obbligo dell'amministrazione comunale di provvedere sull'istanza di repressione di abusi edilizi realizzati su area confinante, formulata dal relativo proprietario, 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. (*ex multis* TAR Milano, Sez. II, 19/03/2021, n.724). Alla luce della adunanza plenaria n. 22/2021, tale principio va temperato con la necessità che il proprietario confinante dimostri oltre alla propria legittimazione, uno specifico interesse al ricorso, invocando un determinato pregiudizio derivante dall'abuso commesso dal vicino e un correlato vantaggio derivante dalla rimozione di esso. TAR Campania, Napoli, Sez. II, 9 marzo 2022 n. 1602.

Attività commerciale e titoli edilizi. Tra titoli edilizi inerenti all'immobile destinato all'esercizio dell'attività commerciale e l'autorizzazione commerciale sussiste un rapporto di presupposizione diretta e consequenziale, tale per cui il riscontro dell'illegittimità dei primi determina un effetto viziante sui secondi. Tantomeno si potrebbe sostenere che la sospensione dell'attività commerciale possa discendere dalla sostanziale difformità dei locali in cui essa è svolta rispetto ai titoli abilitativi edilizi di cui la struttura disporrebbe, posto che la sospensione dell'attività economica esercitata in locali abusivamente realizzati non deriva dall'abuso in sé, quanto dall'irrogazione ed esecuzione di sanzioni tipiche che sono evidentemente incompatibili con la prosecuzione dell'attività economica

negli stessi locali: ne consegue che la sospensione può essere disposta solo in riferimento alle attività svolte nelle porzioni abusive. TAR Lazio, Roma, Sez. II bis, 2 marzo 2022, n. 2491.

Decadenza del permesso di costruire. La giurisprudenza del giudice amministrativo, pur mostrandosi concorde nell'affermare che la decadenza del permesso di costruire costituisce un effetto che discende dall'inutile decorso del termine di inizio e/o completamento dei lavori autorizzati, è, tuttavia, in prevalenza orientata a richiedere, come condizione indispensabile perché detto effetto diventi operativo, l'adozione di un provvedimento formale da parte del competente organo comunale, ancorché meramente dichiarativo e con efficacia *ex tunc*, qualunque sia l'epoca in cui è stato adottato e quindi anche se intervenuto molto tempo dopo che i termini in questione erano inutilmente decorsi, e ancorché i suoi effetti retroagiscano al momento dell'evento estintivo. La ragione, che giustificerebbe l'obbligo per l'ente locale di adottare un atto che formalmente dichiara l'intervenuta decadenza del permesso di costruire, è stata individuata nella necessità di assicurare il contraddittorio con il privato in ordine all'esistenza dei presupposti di fatto e di diritto che giustificano la pronuncia stessa. TAR Puglia, Bari, Sez. III, 23 febbraio 2022, n. 291.

FOCUS: Decreto “Milleproroghe 2022”

Publicata sul Supplemento ordinario n. 8/L alla Gazzetta Ufficiale, Serie generale, n. 49 del 28 febbraio 2022, la Legge 25 febbraio 2022 n. 15, rubricata “*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 2021, n. 228, recante disposizioni urgenti in materia di termini legislativi*”. Di seguito segnaliamo le principali proroghe che rilevano in materia di edilizia e urbanistica.

❖ **MESSA IN SICUREZZA DEGLI EDIFICI (ART. 1-BIS)**

Prorogati di tre mesi i termini, previsti dal comma 143 della Legge di bilancio 2019, per l'affidamento dei lavori da parte dei Comuni assegnatari delle risorse per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio. La norma precisa, inoltre, che:

- la proroga è disposta con riferimento alle opere oggetto di contributi assegnati entro il 31 dicembre 2021;
- restano fermi in ogni caso i termini di conclusione dei lavori e le condizioni previsti dal comma 139-ter in relazione alle risorse confluite nell'ambito del PNRR.

❖ **OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO, COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE E PUBBLICI ESERCIZI (ART. 3-QUINQUIES)**

La norma dispone la proroga, sino al 30 giugno 2022, delle disposizioni contenute nei commi 4 e 5 dell'articolo 9-ter del d.l. n. 137/2020. Viene consentita la presentazione semplificata, per via telematica e senza pagamento dell'imposta di bollo, delle domande di nuove concessioni per l'occupazione di suolo pubblico e delle domande di ampliamento delle superfici già concesse. Si esclude, inoltre, che la posa di strutture amovibili in spazi aperti sia soggetta a talune autorizzazioni e ai termini per la loro rimozione previsti dalla normativa vigente.

❖ **DETRAIBILITÀ PER LE SPESE SOSTENUTE FINO A TUTTO IL 2021 PER VISTI ED ASSEVERAZIONI (ART. 3-SEXIES)**

La norma chiarisce che le spese per l'acquisizione del visto di conformità e dell'asseverazione della congruità delle spese in materia di bonus edilizi sono detraibili, anche se sostenute tra il 12 novembre e il 31 dicembre 2021 (ovvero nel periodo antecedente all'entrata in vigore del cd. d.l. “Antifrodi”).



❖ **NORMATIVA ANTINCENDIO PER UNIVERSITÀ E ISTITUTI DI ALTA FORMAZIONE (ART. 6)**

Il comma 3-bis dell'art. 6 stabilisce che l'adeguamento alla normativa antincendio di edifici, locali e strutture delle università e delle istituzioni dell'Alta formazione artistica, musicale e coreutica deve essere completato entro il 31 dicembre 2024.

❖ **NORMATIVA ANTINCENDIO PER SEDI E IMMOBILI DEL MINISTERO DELLA CULTURA (ART. 7)**

Il comma 4-ter della norma differisce al 31 dicembre 2023 il termine entro cui deve avvenire l'adeguamento alle norme di prevenzione degli incendi degli immobili che costituiscono sedi del Ministero della Cultura e degli altri immobili individuati a seguito di apposita ricognizione, nonché degli immobili che costituiscono le sedi di altri Ministeri e che risultano oggetto di vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

❖ **VERIFICA DI VULNERABILITÀ SISMICA (ART. 10-BIS)**

La disposizione differisce al 31 dicembre 2022 il termine per la verifica di vulnerabilità sismica dei seguenti edifici:

- edifici di interesse strategico;
- opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile;
- edifici e delle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

