

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Necessario il consenso del proprietario dell'immobile per il rilascio del permesso di costruire al locatario. Per pacifica giurisprudenza, la legittimazione alla richiesta del permesso di costruire sussiste, non solo in capo al proprietario dell'immobile, ma anche a favore di chiunque abbia titolo per chiederlo, intendendosi per tale il soggetto che abbia una legittima disponibilità dell'area, in base ad una relazione qualificata con il bene, sia essa di natura reale o anche solo obbligatoria. Tuttavia, in quest'ultima ipotesi (*i.e.*, relazione qualificata con il bene di natura obbligatoria) per il rilascio del titolo è necessario il consenso del proprietario. Per tale motivo, non può essere rilasciato il permesso di costruire a favore del locatario dell'immobile, qualora il proprietario non solo non abbia prestato il proprio consenso ai lavori, ma si sia addirittura formalmente opposto all'esecuzione delle opere. Cons. Stato, Sez. IV, 15 marzo 2022, n. 1827.

Cambio d'uso: oneri di urbanizzazione e reperimento delle dotazioni territoriali per servizi. In caso di cambio d'uso, la pretesa dell'amministrazione in relazione agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è limitata all'eventuale maggior somma generata dalla nuova destinazione, calcolata avendo a riferimento l'effettivo ammontare degli oneri versato in relazione al precedente uso (e non il loro computo virtuale). Parimenti, con specifico riferimento alla determinazione delle dotazioni territoriali (c.d. standard) eventualmente dovute in caso di mutamento di destinazione d'uso, è necessaria una rivalutazione della complessiva situazione esistente. Ne consegue che è ammissibile il reperimento della sola quota differenziale delle aree a standard generate dal nuovo uso, solo nel caso in cui gli standard richiesti per il precedente uso siano effettivamente esistenti. Al contrario, qualora tali standard non sussistano, essi dovranno essere reperiti per intero in occasione del mutamento di destinazione d'uso. TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 10 marzo 2022, n. 572.

Imprescrittibilità degli obblighi di cessione derivanti dalla convenzione. Pur riconoscendo che la questione dell'applicabilità della prescrizione ex art. 2934 c.c. alla situazione giuridica soggettiva di cui è titolare il Comune nei confronti del privato in forza di una convenzione urbanistica non ha trovato soluzione unanime nella giurisprudenza, il Collegio aderisce all'orientamento secondo il quale i predetti obblighi sono da ritenersi imprescrittibili. Si tratta infatti di una pretesa che l'Amministrazione esercita sulla base di un atto – la convenzione urbanistica – al quale è riconosciuta natura "sostitutiva" del potere pianificatorio, ex art. 11, L. 241/1990, e, come tale, non è riconducibile a una posizione di diritto disponibile, rinunciabile o estinguibile per effetto del mero decorso del tempo. TAR Sicilia, Catania, Sez. III, 14 marzo 2022, n. 742.

Permesso di costruire in sanatoria e prescrizioni. Il permesso di costruire in sanatoria non può essere soggetto a condizioni modificative di quanto realizzato abusivamente; tuttavia, può legittimamente introdurre o recepire limitate prescrizioni intese ad imporre correttivi esecutivi sull'esistente (ad esempio al fine di mitigare l'impatto paesaggistico del manufatto, in termini tali da renderlo più coerente con il contesto ambientale). Le integrazioni ammesse però devono essere minime e aventi carattere di mere modalità esecutive, tali da agevolare il rilascio di una sanatoria in termini di adeguatezza al contesto regolatorio e fattuale proprio del singolo territorio di riferimento e non può

quindi essere applicata ad interventi realizzati in contrasto sostanziale con le previsioni urbanistiche che disciplinano la zona- TRGA Trento, Sez. Unica, 28 marzo 2022, n. 73.

Demolizione e ricostruzione di immobili in aree tutelate dal Codice dei beni culturali e del paesaggio. La sostituzione del precedente riferimento agli *“immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”*, in favore del più ampio rimando agli *“immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio”*, operata dal DL 76/2020 all’art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380/2001, ha il preciso scopo di generalizzare l’esclusione dal novero degli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti, alle demolizioni e ricostruzioni, senza mantenimento di sagoma, prospetti, sedime, eseguiti tanto su immobili oggetto di uno specifico provvedimento apposito del vincolo, quanto su immobili insistenti su aree tutelate per legge o per provvedimento dell’autorità amministrativa, inclusi i piani paesaggistici di cui all’art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. TAR Lazio, Roma, Sez. II-bis, 28 marzo 2022, n. 3486.

Autotutela oltre il termine previsto dalla legge. Ai fini del legittimo esercizio dell’autotutela oltre il termine previsto dall’art. 21-*nonies*, comma 1, L. 241/90, non può essere valorizzata ogni incompletezza, omissione, errore di calcolo, imprecisione nella redazione degli elaborati progettuali o nell’interpretazione delle norme che presiedono alla determinazione dei parametri rilevanti ai fini della verifica della conformità di un progetto alla normativa urbanistico-edilizia. Occorre, invece, che sussista una falsa rappresentazione dei fatti idonea ad indurre in errore l’amministrazione, ossia una rappresentazione di fatti divergente dalla realtà (quindi falsa, o anche solo parziale) di cui l’amministrazione non possa avvedersi nel corso di un’ordinaria istruttoria e che disveli, pertanto, un intento fraudolento o malizioso del richiedente, come tale non meritevole di tutela. TAR Veneto, Venezia, Sez. II, 1 aprile 2022, n. 524.

SEGNALAZIONI

Corte Costituzionale – art. 2-bis, co. 1 e co. 1-bis del DPR 380/2001. Con ordinanza n. 1949 del 17 marzo 2022, Il Consiglio di Stato ha rimesso alla Corte Costituzionale la questione di legittimità sull’art. 2-bis, co. 1 e co. 1-bis del DPR 380/2001, circa la possibilità di deroga degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 concessa alle Regioni.

Lombardia- Legge Regionale 3 marzo 2022, n. 3. Pubblicata sul BURL n. 10, suppl. del 7 Marzo 2022, la legge regionale lombarda n. 3/2022 la quale, tra l’altro, apporta alcune modifiche alla l.r. 10 marzo 2017, n. 7 (*“Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”*), in attuazione del d.lgs. 31 luglio 2020, n. 101, recante le norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall’esposizione alle radiazioni ionizzanti e il riordino della normativa di settore.

