

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Distinzione tra il concetto di variante e di variazione essenziale. Le varianti in senso proprio, ovvero le modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione, sono soggette al rilascio di permesso in variante (o alla presentazione di una SCIA), complementare ed accessorio, anche sotto il profilo temporale della normativa operante, rispetto all'originario permesso a costruire. Le varianti essenziali, ossia quelle caratterizzate da incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall'art. 32 del D.P.R. n. 380 del 2001, sono invece soggette al rilascio di un permesso di costruire del tutto nuovo (ed autonomo rispetto a quello originario), per il quale valgono le disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante. T.A.R. Puglia, Lecce, Sezione I, 11 maggio 2022, n. 755.

La possibilità di edificare in assenza dello strumento urbanistico attuativo è eccezionale e strettamente subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione. Il rilascio del Permesso di Costruire in assenza dello strumento urbanistico attuativo rappresenta una deroga eccezionale alla regola generale e imperativa, scolpita dall'art. 9 del d.P.R. n. 380/2001, secondo cui il rilascio del titolo edilizio può essere legittimamente disposto solo dopo che si sia concluso il procedimento per la adozione dello strumento urbanistico attuativo e che lo stesso sia divenuto perfetto ed efficace. L'applicazione della deroga è subordinata al ricorrere di stringenti e rigorosi presupposti tra i quali la presenza, nell'area da edificare, di tutte le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) previste dagli strumenti urbanistici. T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II-Quater, 12 maggio 2022, n. 5917.

Necessità di ottenimento del titolo edilizio per le costruzioni ante '67 e ante '42. L'introduzione dell'obbligo dell'ottenimento del titolo abilitativo per l'esercizio dello *ius aedificandi*, pena la riduzione in pristino, è da farsi risalire in generale al 1942 (con la Legge Urbanistica) per i centri abitati e, per tutto il territorio nazionale, al 1967, in seguito all'entrata in vigore della l. n. 765 del 1967. Tuttavia, per le costruzioni risalenti occorre altresì verificare che il Regolamento Edilizio del comune di edificazione non prevedesse, ancor prima dell'entrata in vigore delle norme nazionali, la necessità dell'ottenimento di un titolo abilitativo per poter edificare. T.A.R. Campania, Napoli, Sezione IV, 16 maggio 2022, n. 3274.

Distanze tra pareti finestrate e interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione. Il presupposto di operatività dell'art. 9, co. 1 n. 2, D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968, che prescrive il rispetto della distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è l'essere in presenza di un "nuovo edificio", circostanza che non ricorre nel caso in cui venga in rilievo un "intervento di ristrutturazione edilizia" ex art. 3, co. 1 lett. d), del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, ricomprendendo tale categoria, per espressa disposizione di legge, anche "gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti". T.A.R. Lombardia, Brescia, Sez. II, 26 aprile 2022, n. 395.

Definizione di pergotenda. In mancanza di una definizione legislativa del termine “pergotenda”, la giurisprudenza si è orientata pertanto nel riconoscere alcuni elementi di tali strutture, necessari per la configurazione delle stesse come “nuove costruzioni”: la presenza di una tenda orizzontale di copertura retrattile e quindi in materiale compatibile con tale mobilità (di prassi PVC); la mancanza di chiusure laterali (tamponature), la cui presenza è invece idonea alla creazione di un nuovo volume; la funzione di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, con l'esclusione di una superficie avente una diversa destinazione; la “prevalenza” della tenda rispetto alla struttura di supporto, costituita, in genere, da materiale in alluminio. [T.A.R. Campania, Napoli, Sez. II, 17 maggio 2022, n. 3332.](#)

SEGNALAZIONI

[Legge n. 51 del 20 maggio 2022 “Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 21 marzo 2022, n. 21, recante misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina”.](#)

La legge di conversione introduce l'art. 10-septies nel testo del D.L. n. 21/2022, con cui vengono prorogati di un anno (i) i termini di inizio e di fine lavori relativi a titoli edilizi rilasciati o formati fino al 31 dicembre 2022, purché gli stessi non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato di volersi avvalere di tale proroga; (ii) il termine di validità e i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione e dagli accordi similari, nonché i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque atto ad essi propedeutico, formati fino al 31 dicembre 2022.

[Comune di Milano: avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., di formazione della proposta di variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio \(PGT\) e del relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica \(VAS\).](#) La variante in questione ha ad oggetto il recepimento della “Variante di aggiornamento della delimitazione delle fasce fluviali del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po” del torrente Seveso con il successivo aggiornamento delle mappe di pericolosità e rischio aree allagabili del PGRA, la modifica dell'art. 45, comma 3, delle norme di attuazione del Piano delle Regole e la riduzione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore all'interno dell'area Mind-post-Expo.

[Comune di Milano: deliberazione della Giunta Comunale n. 699 del 13.5.2022.](#) Con tale deliberazione l'Amministrazione ha approvato i criteri e gli indirizzi per la definizione dei valori della monetizzazione relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come prevista agli artt. 8, comma 5 e 9, comma 4 ed ai sensi dell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio.

[Comune di Milano: avviso pubblico esplorativo per la raccolta di manifestazioni di interesse per la vendita di diritti edificatori comunali generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano.](#) I soggetti interessati possono compilare e sottoscrivere l'apposita scheda scaricabile dal sito www.comune.milano.it e trasmetterla a mezzo PEC all'indirizzo pianificazioneurbanistica@postacert.comune.milano.it entro e non oltre il 16 giugno 2022.

