

Newsletter del 21 giugno 2022  
a cura di Paolo Bertacco e Antonio Carlino

## EDILIZIA E URBANISTICA

### GIURISPRUDENZA

---

**Restituzione del contributo per oneri di urbanizzazione.** Sussiste in capo al Comune l'obbligo di restituire e/o ripetere le somme ricevute in pagamento a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione nel caso in cui l'intervento assentito con il permesso di costruire non sia stato più realizzato. In particolare, ove il privato rinunci o non utilizzi il titolo edilizio o lo stesso sia decaduto, sorge in capo alla Pubblica Amministrazione, anche ai sensi dell'art. 2033 c.c. o, comunque, dell'art. 2041 c.c., l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione oltre interessi legali e senza rivalutazione monetaria e, conseguentemente, il diritto del privato a pretenderne la restituzione. Ciò in quanto il contributo concessorio, è strettamente connesso all'attività di trasformazione del territorio e, quindi, ove tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare, cosicché l'importo versato va restituito. **TAR Abruzzo, Pescara, Sez. I, sentenza 3 giugno 2022 n. 219.**

**Sulla alienabilità o cedibilità dei diritti edificatori posseduti da un terreno e sul presupposto logico dell'asservimento.** Pur in mancanza di una espressa disposizione normativa scritta, deve riconoscersi che i diritti edificatori che un terreno possiede possono essere alienati o ceduti autonomamente dall'alienazione o cessione del terreno medesimo poiché gli stessi costituiscono un'utilità separata dal terreno cui ineriscono. Il presupposto logico del c.d. "asservimento" (del fondo che si priva della propria capacità edificatoria in favore del fondo che la riceve) consiste nell'interesse della p.a. affinché sia osservato il rapporto tra superficie edificabile e volumi realizzabili nell'area interessata ma, al tempo stesso, nella sostanziale indifferenza alla materiale collocazione di fabbricati, fermi restando evidentemente i limiti di cubatura realizzabile in un determinato ambito territoriale, fissati dal piano, oltre al rispetto delle distanze e delle eventuali prescrizioni sulla superficie minima dei lotti. **Cons. Stato, Sez. IV, sentenza 31 maggio 2022 n. 4417.**

**Sul concetto di volume rilevante ai sensi dell'art. 167, comma 4, lett. a) del D.lgs 42/2004 ai fini dell'autorizzazione paesaggistica postuma.** L'art. 167 del d.lgs. 42/04 consente il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica cd. "postuma" solo qualora gli interventi abusivi possano esser ricondotti alle ipotesi tipizzate indicate alle lettere a, b e c del comma 4. Secondo l'orientamento oggi prevalente, non è suscettibile di accertamento postumo di compatibilità paesaggistica l'intervento che realizzi volumi di qualsiasi natura, anche interrati. Il divieto di incremento dei volumi esistenti, imposto ai fini della tutela del paesaggio, si riferisce infatti a qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico e altro tipo di volume, sia esso interrato o meno. Non è quindi consentito all'interprete ampliare la portata di tale norma, che costituisce eccezione al principio generale della necessità del previo assenso codificato dal precedente art. 146, per ammettere fattispecie letteralmente e senza distinzione alcuna escluse. **T.A.R. Lombardia, Milano, Sezione II, 30 maggio 2022 n. 1261.**

**Il termine di prescrizione per l'ultimazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione nell'ambito di una convenzione di lottizzazione.** L'obbligo assunto dal privato, nell'ambito di un rapporto convenzionale con la pubblica amministrazione, di destinare una determinata porzione di suolo ad una finalità di interesse generale è soggetto alle ordinarie regole in tema di prescrizione e ciò è stato affermato, in particolare, con la sentenza n. 2835/2013, secondo cui "nel caso di inadempimento da parte di un privato all'impegno assunto con un comune a trasferire la proprietà di un terreno ... il diritto del comune di avvalersi della tutela dell'esecuzione del contratto in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 c.c., non è indisponibile e, quindi, è soggetto a prescrizione; non basta, infatti, ad integrare l'indisponibilità - cui fa riferimento l'art. 2934 c.c., comma 2, - l'esistenza di una finalità di pubblico interesse, il cui perseguimento non si sottrae, in via di principio, agli effetti del trascorrere del tempo, nemmeno quando si sia in presenza di atti autoritativi della P.A., dovendosi, comunque, avere riguardo al contenuto oggettivo del diritto della cui prescrizione si discute, non già alla natura ed alla causa degli atti negoziali dai quali quel diritto trae origine". **T.A.R. Emilia-Romagna, Parma, Sez. I, 26 maggio 2022, n. 144.**

**Sulla competenza in merito ad una proroga afferente i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito di una Convenzione urbanistica.** La proroga afferente i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, concretandosi in una semplice variazione degli stessi sotto il profilo temporale, può qualificarsi come una "deroga" alla convenzione originaria rientrante, come tale, nella competenza del consiglio comunale ai sensi dell'art. 42, co. 2, lettera b), del decreto legislativo n. 267 del 2000, il quale, nel prevedere che rientri nella competenza dell'organo consiliare l'approvazione dei piani territoriali e dei programmi annuali e pluriennali nonché la loro attuazione, include anche "eventuali deroghe ad essi". **T.A.R. Lombardia, Brescia, Sezione II, 19 maggio 2022, n. 496.**

## SEGNALAZIONI

---

**Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per lo Sport: pubblicato l'Avviso "Sport e Periferie 2022".** È stato pubblicato l'Avviso "Sport e Periferie 2022", per la selezione, con procedura a sportello, di progetti relativi a impianti sportivi da finanziare nell'ambito del Fondo Sport e Periferie per l'anno 2022. La domanda di partecipazione al bando dovrà essere presentata utilizzando esclusivamente la piattaforma informatica, aperta dalle ore 12 del giorno 15 giugno 2022. Il termine ultimo per la presentazione delle domande è previsto per le ore 12 del giorno 14 ottobre 2022.

**Comune di Milano - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 9.05.2022.** Con tale deliberazione, pubblicata sull'albo pretorio in data 15 giugno 2022, il Comune ha approvato le modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 9 comma 15 LR 12/2005 e s.m.i. per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico generale al fine di rendere urbanisticamente conformi le aree finalizzate alla realizzazione di Case e Ospedali di Comunità.

**L.R. Piemonte 31 maggio 2022 n. 7 - Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia.** Il recupero dei fabbricati per evitare l'eccessivo consumo di suolo, le ristrutturazioni edilizie, l'utilizzo dei rustici, dei locali sottotetto e dei seminterrati, la delocalizzazione degli edifici costruiti in aree a rischio idrogeologico, le premialità e le agevolazioni per i cittadini, le competenze dei Comuni in rapporto con i piani regolatori sono i punti principali della nuova legge sull'urbanistica e le ristrutturazioni edilizie che modifica le leggi regionali 56/1977, 16/2018 e 13/2020.

