

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Ristrutturazione edilizia e requisito della preesistenza dell'immobile. È legittimo il diniego opposto dalla P.A. in ordine ad una istanza tendente ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per la ristrutturazione edilizia di un immobile non più esistente e per cui non è oggettivamente possibile determinare con certezza l'ingombro planivolumetrico e del sedime dell'edificio né, tanto meno, se quanto dichiarato in sede di istanza di titolo abilitativo edilizio possa corrispondere effettivamente con le reali fattezze dell'immobile preesistente. Per qualificare l'intervento come ristrutturazione, è necessario e sufficiente che l'originaria consistenza dell'edificio sia individuabile sulla base di riscontri documentali o altri elementi certi e verificabili; ove, invece non sia possibile l'individuazione certa dei connotati essenziali del manufatto originario attesa la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare, scatta la qualificazione dell'intervento di ricostruzione come nuova edificazione. **TAR Umbria, Sez. I, 1 ottobre 2022 n. 723.**

Sui diversi gradi di motivazione delle scelte urbanistiche. La motivazione delle scelte urbanistiche, sufficientemente espressa in via generale, è desumibile sia dai documenti di accompagnamento all'atto di pianificazione urbanistica, sia dalla coerenza complessiva delle scelte effettuate dall'amministrazione comunale (Cons. Stato, sez. IV, 26 marzo 2014, n. 1459). Una motivazione "rafforzata" è richiesta solo in presenza di superamento degli standard minimi, di una convenzione di lottizzazione o di un accordo equivalente, di pronunce di annullamento di diniego di permesso di costruire o di silenzio inadempimento passate in giudicato (cfr., *ex plurimis*, Cons. Stato, sez. IV, sentenza 25 giugno 2019, n. 4343). **Cons. Stato, Sez. IV, 14 settembre 2022, n. 7977.**

Impianti sportivi comunali dati in concessione ai privati. La giurisprudenza ritiene che gli impianti sportivi di proprietà comunale (nella specie, piscina comunale) appartengono al patrimonio indisponibile del Comune, ai sensi dell'art. 826, ult. comma, c.c., essendo destinati al soddisfacimento dell'interesse della collettività allo svolgimento delle attività sportive, sicché, qualora tali beni siano dati in concessione a privati, restano devolute al giudice amministrativo le controversie sul rapporto concessorio, inclusa quella sull'inadempimento degli obblighi concessori e la decadenza del concessionario (cfr. Cass. civile, Sez. Un., 20 aprile 2015, n. 7959 e Cass. civile, Sez. Un., 23 luglio 2001, n. 10013). **TAR Campania, Napoli, Sez. II, 14 settembre 2022, n. 5703.**

Sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria prima della conclusione dei lavori. Il potere di vigilanza sulla conformità delle opere edilizie rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia non è limitato al periodo successivo alla conclusione dei lavori, ma può esplicarsi, ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001, anche nel corso dello svolgimento dei lavori. Inoltre, se è vero che, di regola, a fronte della constatazione di una parziale difformità dal titolo edilizio, il Comune irroga la sanzione reale, per poi eventualmente convertirla in sanzione pecuniaria (ove l'interessato lo richieda e dimostri l'impossibilità di procedere al ripristino senza pregiudicare le parti conformi), è anche vero che la disposizione di cui all'art. 34, comma 2, D.P.R. 380/2001 non pone ostacoli ad una soluzione diversa, laddove il Comune sia in grado in prima battuta di verificare l'impossibilità di procedere alla sanzione ripristinatoria senza pregiudizio delle parti conformi. L'art. 34, comma 2, infatti, non riserva al privato

la scelta tra sanzione reale e sanzione pecuniaria, correlando l'irrogazione della seconda al dato oggettivo del pregiudizio arrecato dalla demolizione parziale alla parte di edificio eseguita in conformità. TAR Veneto, Sez. II, 12 settembre 2022, n. 1362.

Sulla ammissibilità del permesso di costruire con prescrizioni. Costituisce ormai *jus receptum* l'ammissibilità dell'istituto del provvedimento (di solito, abilitativo) condizionato, essendo state superate talune perplessità che furono in passato manifestate e non consideravano possibile l'apposizione di elementi accidentali nel provvedimento amministrativo. L'esigenza di speditezza dell'azione amministrativa consente all'autorità amministrativa di subordinare gli effetti positivi del proprio provvedimento alla verifica di un evento (e, dunque, di una specifica condotta del richiedente), ritenuto indispensabile per una valutazione positiva della questione posta al suo esame. Sicché non è di per sé vietato, anzi è ammissibile inserire nella concessione edilizia, in via generale e in mancanza di specifiche disposizioni di legge contrarie, prescrizioni specifiche a tutela sia dell'ambiente, sia del tessuto e del decoro abitativo. Cons. Stato, Sez. IV, 7 settembre 2022, n. 7798.

SEGNALAZIONI

Chiusura di verande, logge e balconi con vetrate panoramiche in edilizia libera. L'art. 33-*quater* della Legge 21 settembre 2022 n. 142, di conversione del D.L. 9 agosto 2022, n. 115 (cd. "Decreto aiuti-bis"), ha aggiunto al catalogo degli interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

Comune di Milano – Linee di indirizzo per fronteggiare il caro prezzi negli appalti di lavori a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1147 del 4 agosto 2022, il Comune ha approvato le cd. "Linee di indirizzo" finalizzate al contenimento degli impatti derivanti dagli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione in relazione agli appalti di lavori da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione in forza di convenzione urbanistica. Il provvedimento prevede una deroga parziale e temporanea (per un periodo di sei mesi dalla data di eseguibilità della delibera, 4 agosto 2022) alle linee guida comunali vigenti in tema di opere di urbanizzazione a scomputo e consente di richiedere al Comune un adeguamento dei costi, attraverso una delle azioni previste, a seconda dei casi, dalla delibera stessa a cui si rinvia per i dettagli.

