

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

In caso di modifiche normative sopraggiunte, è ammissibile la verifica di assoggettabilità a VIA postuma. Come affermato dalla Corte di giustizia dell'Unione europea, con la sentenza del 28 febbraio 2018 resa nella causa C-117/17, è legittima – a determinate condizioni – la sottoposizione a una verifica preliminare di assoggettabilità a VIA relativamente ad un impianto, già realizzato, inizialmente non sottoposto a tale esame in virtù di disposizioni nazionali successivamente dichiarate incompatibili con la normativa europea. La Corte, nell'ammettere un esame postumo rispetto ad un impianto già portato ad esecuzione, ha dunque confermato che, nell'ambito del procedimento autorizzativo e in particolare del procedimento di valutazione di impatto ambientale, assumono rilevanza le modifiche normative sopraggiunte. Consiglio di Stato, Sez. IV, 24 ottobre 2022, n. 9045.

Sulla distanza minima assoluta di 10 metri tra edifici in tema di sopraelevazioni effettuate in zona A (centro storico). La Cassazione civile con sentenza del 15/02/2018, n. 3739 ha rimarcato che la distanza minima assoluta di 10 metri tra edifici, prescritta dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, trova applicazione – in via analogica - anche con riferimento alle nuove costruzioni, quali devono considerarsi le sopraelevazioni effettuate in zona A (centro storico). In tali aree, infatti, dove ordinariamente vige un generale divieto di realizzazione di costruzioni *ex novo*, la norma consente espressamente che le distanze tra gli edifici interessati da interventi di ristrutturazione e di risanamento conservativo, non possano essere inferiori a quelle intercorrenti tra i preesistenti volumi edificati. In ogni caso, laddove invece la normativa applicabile consenta di eseguire anche interventi di nuova costruzione in zona omogenea A, sarà necessario rispettare la distanza minima assoluta di dieci metri prescritta dalla sopracitata norma. In via generale, può pertanto affermarsi che il *discrimen* in tema di distanze nella *ratio* dell'art. 9, del DM n. 1444/1968 non è dato dalla differenza tra zona A ed altre zone, quanto dalla natura dell'intervento eseguito di costruzione del tutto nuova (ordinariamente non ipotizzabile in zona A) e ricostruzione di un immobile preesistente. T.A.R. Abruzzo, Pescara, Sezione I, 7 ottobre 2022, n. 388

Il Comune può applicare la sanzione prevista per il mancato o il ritardato pagamento del contributo di costruzione rateizzato, anche nell'ipotesi di mancata preventiva escussione delle garanzie fideiussorie. Come chiarito dall'Adunanza Plenaria con la sentenza 7 dicembre 2016, n. 24, un'amministrazione comunale ha il pieno potere di applicare, nei confronti dell'intestatario di un titolo edilizio, la sanzione pecuniaria prescritta dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 per il caso di ritardo ovvero di omesso pagamento degli oneri relativi al contributo di costruzione anche ove, in caso di pagamento dilazionato di detto contributo, abbia omesso di escutere la garanzia fideiussoria in esito alla infruttuosa scadenza dei singoli ratei di pagamento ovvero abbia comunque omesso di svolgere attività sollecitatoria del pagamento presso il debitore principale. T.A.R. Marche, Ancona, sezione I, 17 ottobre 2022, n. 595.

Lo stato legittimo dell'immobile è attestato sulla base dei titoli edilizi che ne hanno legittimato la costruzione e/o la modifica e non dai certificati di agibilità/abitabilità ad essi riferiti. È illegittimo l'art. 7 della l.r. Veneto 19/2021 nella parte in cui, ha introdotto l'art. 93-bis nella l.r. Veneto 61/1985. Tale

norma regionale ha infatti disposto che, in caso di immobili che abbiano formato oggetto di variazioni non essenziali risalenti a epoca antecedente al 30 gennaio 1977, in proprietà o in disponibilità di soggetti non autori delle variazioni non essenziali e dotati di certificati di abitabilità o agibilità, lo stato legittimo coincida con quanto riferito nei medesimi certificati di abitabilità o agibilità, fatta salva l'efficacia di eventuali interventi successivi attestati da validi titoli abilitativi. Secondo la Corte si tratta di una disposizione in contrasto con il principio fondamentale statale in materia di governo del territorio rinvenibile nell'art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/2001, secondo il quale lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è unicamente quello attestato dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare. **Corte costituzionale, sentenza n. 217, 26 ottobre 2022.**

Distinzione tra le definizioni di perequazione urbanistica e compensazione urbanistica. L'istituto della compensazione, a differenza di quello della perequazione, non ha quale precipua finalità quella di mitigare le disuguaglianze che si producono con la pianificazione urbanistica, mirando piuttosto ad individuare una forma di remunerazione alternativa a quella pecuniaria per i proprietari dei suoli destinati all'espropriazione, consistente nell'attribuzione di diritti edificatori che potranno essere trasferiti, anche mediante cessione onerosa ai proprietari delle aree destinate all'edificazione (cfr. T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 3 luglio 2020, n. 1279; T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 29 giugno 2020, n. 1234). **T.A.R. Lombardia, Sezione II, 3 ottobre 2022, n. 2169**

SEGNALAZIONI

Pubblicazione dell'aggiornamento della guida dell'Agenzia delle Entrate alle agevolazioni fiscali in tema di ristrutturazioni edilizie. Il 17 ottobre 2022 l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato l'aggiornamento della guida relativa ai vari bonus fiscali applicabili agli interventi disciplinati dall'art. 16-bis del TUIR. Il documento fornisce puntuali chiarimenti e schemi utili che riassumono i requisiti necessari per beneficiare delle agevolazioni introdotte dalle varie novelle normative con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, all'acquisto e alla costruzione di box e posti e auto, all'acquisto o assegnazione di immobili già ristrutturati, nonché alla detrazione degli interessi passivi in caso di stipulazione di mutui per interventi di ristrutturazione.

Edifici pubblici, nuovi finanziamenti agevolati per l'efficienza energetica. Sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 249 del 24 ottobre 2022 è stato pubblicato il comunicato del Ministero della Transizione Ecologica avente ad oggetto la riapertura dei termini per i finanziamenti a tasso agevolato del fondo Kyoto, dedicato all'efficientamento energetico degli edifici pubblici. Da lunedì 24 ottobre e fino alle ore 24,00 del 31 dicembre 2022 possono presentare domanda di concessione dei finanziamenti (a) i soggetti pubblici proprietari o che abbiano in uso edifici destinati all'istruzione scolastica, ivi inclusi gli asili nido, all'istruzione universitaria, all'alta formazione artistica, musicale e coreutica (Afam), impianti sportivi ed edifici adibiti a ospedali, policlinici e a servizi socio-sanitari (b) i fondi di investimento immobiliare (solo per gli edifici destinati all'istruzione). I prestiti hanno un tasso di interesse dello 0,25% e la durata massima del finanziamento è pari a 20 anni. Gli interventi, per essere ammissibili, devono garantire un miglioramento nel parametro di efficienza energetica dell'edificio di almeno due classi energetiche.

