

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Quantificazione degli oneri concessori in caso di sanatoria edilizia. Nella materia del pagamento degli oneri concessori relativi ad un titolo in sanatoria trova applicazione il canone *tempus regit actum*, perché è soltanto con l'adozione del provvedimento di sanatoria che il manufatto diviene legittimo e concorre alla formazione del carico urbanistico che costituisce il presupposto sostanziale del pagamento del contributo (Cons. Stato, sez. II, 27 aprile 2020, n. 2680), con la conseguenza che l'importo degli oneri concessori va determinato secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria e non in relazione a quello della presentazione della domanda. **Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza n. 279 del 9 gennaio 2023**

Autorizzazione paesaggistica in sanatoria con riferimento alla realizzazione di una piscina. Con riferimento all'ipotesi di realizzazione di una piscina con opere di pavimentazione dell'area circostante non può essere validamente rilasciata un'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per contrasto con l'art. 167, comma 4, lett. a), d.lgs. 42/2004, il quale vieta la regolarizzazione *ex post* di interventi edilizi qualora essi – come nel caso in esame – abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. La piscina e la connessa pavimentazione circostante, eseguite abusivamente, hanno infatti dato luogo ad un incremento volumetrico e di superficie utile, alterando lo stato dei luoghi, sì da violare il vincolo paesaggistico gravante sull'area in cui gli interventi ricadono. **Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza n. 10866 del 12 dicembre 2022.**

I termini normativamente identificati per l'esercizio del potere inibitorio sulla SCIA fanno riferimento all'adozione del provvedimento inibitorio da parte della PA – e non alla sua comunicazione. La giurisprudenza amministrativa ha identificato nell'adozione del provvedimento (e non nella sua successiva comunicazione) l'onere da assolvere ai fini dell'osservanza del termine di trenta giorni assegnato per inibire lo svolgimento o la prosecuzione di attività edilizie oggetto di SCIA. Analogamente, ai sensi dell'art. 19, comma 4, L. 241/1990, anche dopo la scadenza del termine l'amministrazione "*adotta comunque*" i provvedimenti inibitori alle condizioni stabilite dal successivo art. 21-*nonies*, L. 241/1990, alle condizioni ivi esplicitate e nel termine di diciotto mesi (oggi dodici). Nell'uno e nell'altro caso, dunque, le norme pongono l'accento sul perfezionamento della fattispecie sostanziale mediante l'adozione dell'atto, e non la sua comunicazione. **T.A.R. Toscana - Firenze, Sezione III, sentenza n. 1522 del 24 dicembre 2022**

L'obbligo di ripubblicazione del piano urbanistico comunale adottato prima della sua definitiva pubblicazione interviene solo quando, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate dopo l'adozione, vi sia stata una rielaborazione complessiva del piano stesso, e cioè un mutamento delle sue caratteristiche essenziali e dei criteri che presiedono alla sua impostazione. Tale obbligo non sussiste, invece, nel caso in cui le modifiche non comportino uno stravolgimento dello strumento adottato ovvero un profondo mutamento dei suoi stessi criteri ispiratori, ma consistano in variazioni di dettaglio che comunque ne lascino inalterato l'impianto originario, quand'anche queste siano numerose sul piano quantitativo ovvero incidano in modo intenso sulla destinazione di singole aree o gruppi di aree. **Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza n. 21 del 2 gennaio 2023**

Precarietà dell'opera installata senza titolo edilizio. È legittimo l'ordine di demolizione che riguarda cinque containers installati senza preventivo rilascio di un permesso di costruire, se insistono sul terreno da moltissimo tempo (nel caso di specie da oltre dieci anni), posto che la "precarietà" di un manufatto – che esonera dall'acquisizione del titolo edilizio per la sua realizzazione ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 – dipende, più che dalle caratteristiche costruttive, dalla sua inidoneità a determinare una stabile trasformazione del territorio, la quale a sua volta discende dal fatto che questo sia destinato a dare o meno un'utilità prolungata nel tempo. [T.A.R. Liguria, Sez. I, sentenza n. 70 del 11 gennaio 2023](#)

Traslazione del fabbricato rispetto alle tavole progettuali e variazione sostanziale. Rientra nel concetto di modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio e, quindi, di variazione essenziale assoggettabile a sanzione demolitoria, non solo lo spostamento del manufatto su un'area totalmente o pressoché totalmente diversa da quella originariamente prevista, ma anche ogni significativa traslazione dell'edificio in relazione alla localizzazione contenuta nelle tavole progettuali, capace di incidere sul rispetto delle prescrizioni normative in tema di distanze minime dalle strade o dai confini nonché sulla destinazione urbanistica dei suoli. [T.A.R. Lazio, Latina, Sezione I, sentenza n. 1002 del 23 dicembre 2022](#)

SEGNALAZIONI

[Comune di Milano – Determinazione Dirigenziale n. 10245 del 18 novembre 2022](#), con cui il Comune di Milano ha determinato la rivalutazione del costo unitario di costruzione da applicare per la determinazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 48, comma 1 e 2 della l.r. 12/2005 nella misura di Euro 480,89/mq, da applicare ai permessi di costruire ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e alle SCIA ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi di nuova edificazione residenziale e ristrutturazione edilizia residenziale rilasciati o presentati a partire dal 1 gennaio 2023.

