

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Silenzio assenso sulle domande di condono edilizio e quantificazione degli oneri concessori. Ai fini dell'applicazione dell'art. 35, comma 18, della L. n. 47/1985, la domanda di condono deve intendersi accolta nel caso in cui essa sia stata presentata correttamente e sia corretta i documenti necessari, ivi compresa la documentazione catastale, sia decorso il termine perentorio di ventiquattro mesi dalla presentazione e la parte interessata provveda al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio. A tale ultimo riguardo, secondo la più recente giurisprudenza amministrativa, gli oneri concessori vanno determinati, in applicazione del principio secondo cui *tempus regit actum*, secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria – e non a quello della presentazione della domanda – perché è soltanto con l'adozione del provvedimento di sanatoria che il manufatto diviene legittimo e, quindi, concorre alla formazione del carico urbanistico che costituisce il presupposto sostanziale del pagamento del contributo; inoltre, tale tesi risulta fondata anche sotto il profilo teleologico, in quanto consente di meglio tutelare l'interesse pubblico all'adeguatezza della contribuzione rispetto ai costi reali da sostenere. Cons. Stato, Sez. VI, 7 marzo 2023, n. 2341.

Realizzazione di autorimesse e parcheggi, ai sensi dell'art. 9 comma 1, l. 24 marzo 1989 n. 122. L'art. 9 comma 1, l. 24 marzo 1989 n. 122, che consente di realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, solo se essi sono realizzati nel sottosuolo per l'intera altezza, prevede una regola che, ponendosi in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, è di stretta interpretazione e di rigorosa applicazione, di guisa che la realizzazione di autorimesse e parcheggi, non totalmente al di sotto del piano naturale di campagna, è soggetta alla disciplina urbanistica dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra. T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. II, 16 marzo 2023, n. 858.

Impianti di telefonia mobile, limiti generalizzati e criteri localizzativi. Con riferimento alla localizzazione di impianti di telefonia mobile, il Comune non può prevedere limiti di carattere generale, volti a tutelare la popolazione dalle immissioni elettromagnetiche, dal momento che a tale funzione provvede lo Stato attraverso la fissazione di determinati parametri inderogabili, il rispetto dei quali è verificato dai competenti organi tecnici. Alle Regioni e ai Comuni è quindi unicamente consentito - nell'ambito delle proprie e rispettive competenze - individuare "criteri localizzativi" degli impianti di telefonia mobile, anche espressi sotto forma di divieto, quali, a esempio, quello di collocare antenne su specifici edifici (ospedali, case di cura ecc.), mentre non è loro consentito introdurre limitazioni alla localizzazione, consistenti in "criteri distanziali generici ed eterogenei" quali: la prescrizione di distanze minime, da rispettare nell'installazione degli impianti, dal perimetro esterno di edifici destinati ad abitazioni, a luoghi di lavoro o ad attività diverse da quelle specificamente connesse all'esercizio degli impianti stessi, di ospedali, case di cura e di riposo, edifici adibiti al culto, scuole ed asili nido nonché di immobili vincolati ai sensi della legislazione sui beni storico-artistici o individuati come edifici di pregio storico-architettonico, di parchi pubblici, parchi gioco, aree verdi attrezzate e impianti sportivi. T.A.R. Sicilia, Palermo, Sez. I, 15 marzo 2023, n. 821.

Titoli edilizi: legittimazione del proprietario pro quota. In caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile la domanda di rilascio di titolo edilizio - così come di proroga o di sanatoria di interventi già realizzati - dovrà necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti vantanti un diritto di proprietà sull'immobile, potendosi ritenere d'altra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di cd. *pactum fiduciae* intercorrente tra i vari comproprietari. TRGA Bolzano, 7 marzo 2023, n. 54.

SEGNALAZIONI

Aggiornamento delle Norme Tecniche per le costruzioni. Con Decreto in data 9 marzo 2023, pubblicato in Gazzetta Ufficiale, Serie generale n. 69, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha aggiornato le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 17 gennaio 2018.

