

Newsletter del 18 luglio 2023  
a cura di Paolo Bertacco e Antonio Carlino

## EDILIZIA E URBANISTICA

### GIURISPRUDENZA

---

**Sui presupposti dell'ordinanza di demolizione.** Secondo la consolidata giurisprudenza del Consiglio di Stato, ove le opere oggetto di denuncia di inizio attività siano pacificamente contrastanti con la disciplina urbanistica, l'attività di controllo del Comune non incontra limiti, ben potendo la p.a. irrogare le sanzioni prescritte per l'abuso commesso, senza dover previamente ricorrere a forme di autotutela di sorta, anche oltre il termine, di 20 o 30 giorni, ad essa assegnato dalla legge per il controllo della pratica. Inoltre è irrilevante, ai fini della validità dell'ordine di demolizione, il tempo trascorso tra la realizzazione dell'opera abusiva e la conclusione dell'iter sanzionatorio, dal momento che l'inerzia dell'Amministrazione nell'esercizio di un potere-dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che sin dall'origine non lo era, come l'edificazione in assenza di titolo, né tantomeno può radicare un affidamento di carattere legittimo in capo al proprietario dell'abuso, mai destinatario di un atto amministrativo favorevole idoneo ad ingenerare un'aspettativa giuridicamente qualificata. Consiglio di Stato, Sez. VI, 10 luglio 2023 n. 6725

**Sulla valutazione di impatto ambientale.** Un consolidato orientamento interpretativo del Consiglio di Stato ha avuto modo di chiarire che il provvedimento di VIA è espressione di un'ampia discrezionalità amministrativa: con esso, infatti, l'Amministrazione non è chiamata, in via per così dire notarile e passiva, a riscontrare la sussistenza di possibili impatti ambientali dell'opera (peraltro inevitabili, alla luce della natura dei manufatti da sottoporre ex lege a VIA), bensì a ricercare attivamente, nella ponderazione comparativa di istanze potenzialmente confliggenti, un complessivo bilanciamento fra gli interessi perseguiti con la realizzazione dell'opus, da un lato, e le contrapposte esigenze di preservazione (*recte*, di contenuta o, comunque, non eccessiva e sproporzionata incisione) del contesto ambientale *lato sensu* inteso, dall'altro. Consiglio di Stato, Sez. IV, 27 giugno 2023 n. 6280

**Sulla legittimazione a contestare e impugnare la legittimità di una procedura di Valutazione Ambientale Strategica.** Secondo la giurisprudenza, chi lamenta l'illegittimità della procedura di valutazione ambientale strategica (v.a.s.) è tenuto a dimostrare che dagli esiti di tale procedura sia derivata l'assunzione di scelte pianificatorie lesive del proprio interesse. L'interesse a impugnare lo strumento pianificatorio non può infatti esaurirsi nella generica aspettativa a una migliore pianificazione dei suoli di propria spettanza, richiedendosi, invece che le determinazioni lesive fondanti l'interesse a ricorrere siano effettivamente condizionate, ossia causalmente riconducibili in modo decisivo, alle preliminari conclusioni raggiunte in sede di v.a.s., con la conseguenza che l'istante ha l'onere di precisare come e perché tali conclusioni abbiano svolto un tale ruolo decisivo sulle opzioni relative ai suoli in sua proprietà. T.A.R. Toscana, Sezione I, 23 giugno 2023 n. 641

**Sulla qualificazione come interventi di ristrutturazione edilizia di attività volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.** Pur consentendo l'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380 del 2001 di qualificare come interventi di ristrutturazione edilizia anche le attività volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva, della sagoma o dei prospetti, tuttavia occorre conservare sempre una

identificabile linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, potendo configurarsi la prima solo quando le modifiche volumetriche e di sagoma siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 19 gennaio 2016, n. 328). [T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VI, 22 giugno 2023 n. 3759](#)

**Effetti della scadenza della convenzione di lottizzazione.** La scadenza del termine per l'ultimazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in una convenzione urbanistica non fa venire meno la relativa obbligazione, mentre proprio da tale momento, inizia a decorrere l'ordinario termine di prescrizione decennale, ai sensi dell'art. 2946 c.c.; infatti, la scadenza della convenzione di lottizzazione riguarda l'efficacia del regime urbanistico introdotto dalla convenzione e non anche gli effetti obbligatori che la stessa convenzione va a produrre tra le parti, con la conseguenza che le parti possono anche oltre il termine di scadenza esigere l'adempimento degli obblighi che la controparte si è assunta con la convenzione stessa, quali la corresponsione di somme a titolo di oneri o la realizzazione di opere di urbanizzazione. [T.A.R. Liguria, Sez. II, 16 giugno 2023 n. 590](#)

## SEGNALAZIONI

---

[Comune di Milano – Revisione del PGT.](#) Lo scorso 7 giugno nella Sala Alessi di Palazzo Marino, si è tenuto il primo incontro di illustrazione degli obiettivi, delle strategie e delle modalità del procedimento di revisione del Piano di governo del territorio. In tale occasione i funzionari hanno ipotizzato di pervenire all'adozione del PGT revisionato per il mese di febbraio 2024.

[Comune di Roma – Proposta di aggiornamento delle Norme Tecniche del PRG di Roma e della Carta per la qualità.](#) Lo scorso 13 giugno la Giunta Capitolina ha approvato la proposta di aggiornamento delle Norme Tecniche di attuazione del PRG e della Carta per la Qualità. L'obiettivo è quello di procedere con la semplificazione amministrativa e con l'allineamento agli aggiornamenti normativi regionali e nazionali, incentivare i processi di rigenerazione urbana, soprattutto nelle periferie, garantire sostenibilità ambientale, sociale ed economica per limitare il nuovo consumo di suolo, contrastare la permanenza di relitti urbani ed edifici degradati. La delibera, che costituisce Variante urbanistica, dovrà ora essere prima adottata dall'Assemblea Capitolina e poi approvata definitivamente, sempre in aula Giulio Cesare, dopo il recepimento delle osservazioni e delle relative controdeduzioni.

