

EDILIZIA E URBANISTICA

GIURISPRUDENZA

Applicabilità del silenzio assenso tra pubbliche amministrazioni (art. 17-bis, l. 241/1990) al procedimento di autorizzazione paesaggistica. La lettera dell'art. 2, comma 8-bis, l. 241/1990, riferendosi espressamente alle fattispecie del silenzio maturato nel corso di una conferenza di servizi ex art. 14-bis e nell'ambito dell'istituto di cui all'art. 17-bis (il quale sancisce l'operatività del meccanismo di semplificazione del silenzio-assenso orizzontale tra pubbliche amministrazioni anche ai procedimenti di competenza delle amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili, compresi i beni culturali e il paesaggio) è inequivocabile nell'affermare il principio secondo cui le determinazioni tardive rese dalla competente Soprintendenza nell'ambito del procedimento di autorizzazione paesaggistica sono irrilevanti e prive di effetti. **Consiglio di Stato, sez. IV, 2 ottobre 2023, n. 8610.**

È illecita l'ottemperanza dell'ordine di demolizione attuata dal privato a seguito del decorso il termine perentorio di novanta giorni, spettando alla discrezionalità dell'Amministrazione ogni valutazione circa l'eventuale coinvolgimento di quest'ultimo nella demolizione del bene automaticamente acquisito al patrimonio comunale. Infatti, solo nel caso in cui l'Amministrazione decida di non conservare il bene acquisito (rinunciando alle prerogative attribuitegli dal comma 5 dell'art. 31 del d.P.R. 380 del 2001), resta la possibilità di un'ulteriore interlocuzione con il privato per un adempimento tardivo dell'ordine di demolire. In tal caso, la demolizione tardiva concordata con l'Amministrazione non comporta il sorgere di un diritto alla 'retrocessione' del bene, né fa venire meno la sanzione pecuniaria irrogata al privato, ma può evitargli, da un lato, la perdita dell'ulteriore proprietà sino a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita se non è già stata individuata in sede di ordinanza di demolizione, nonché gli eventuali maggiori costi derivanti dalla demolizione in danno. **Consiglio di Stato, Ad. Plen., 11 ottobre 2023 n. 16**

Formazione del silenzio-assenso anche in carenza dei presupposti per il rilascio del titolo edilizio. Il tempestivo rilievo di elementi progettuali ostativi al rilascio del titolo spetta all'Amministrazione, la quale non può giovare di un atteggiamento comportamentale - di per sé illecito - di inerzia sostenendo la mancata formazione del silenzio-assenso. Ciò infatti, deresponsabilizzando l'Amministrazione, comporterebbe un irragionevole pregiudizio delle legittime aspettative del cittadino. **TAR Friuli-Venezia Giulia, 17 ottobre 2023, n. 319**

La mera esecuzione di lavori di sbancamento è, di per sé, inidonea per ritenere soddisfatto il presupposto dell'effettivo "inizio dei lavori" entro il termine di un anno dal rilascio del permesso di costruire a pena di decadenza del titolo abilitativo. La giurisprudenza ha infatti chiarito che l'inizio dei lavori atto ad impedire la decadenza del permesso di costruire si ha quando le opere intraprese siano tali da evidenziare l'effettiva volontà di realizzare il manufatto. L'inizio dei lavori rilevante al fine di impedire la decadenza dal titolo edificatorio deve dunque essere comprovato dall'effettuazione di trasformazioni che superino la soglia delle mere attività preparatorie, dovendo esse essere di entità significativa e valutate alla luce delle peculiarità che presenta l'intervento in progetto. **TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 27 ottobre 2023, n. 2507**

SEGNALAZIONI

Legge Regionale n. 3 del 10 ottobre 2023 – Conferimento ai comuni di funzioni in materia di bonifica di siti contaminati. In data 13 ottobre 2023, è stata pubblicata sul BURL la l.r. 10 ottobre 2023 n. 3 con la quale Regione Lombardia, avvalendosi della facoltà di trasferire competenze agli enti locali secondo quanto stabilito dal D.L. 10 agosto 2023, n. 104, convertito dalla legge 9 ottobre 2023, n. 136, conferisce ai Comuni funzioni in materia di bonifica e di messa in sicurezza, nonché delle misure di riparazione e di ripristino ambientale di siti contaminati che ricadono nell’ambito del territorio di un solo comune. La delega di funzione ha effetto a partire dalla data di entrata in vigore della legge, fatti salvi i soli procedimenti per i quali la Regione ha già convocato la conferenza di servizi che rimangono di competenza di quest’ultima, limitatamente all’adozione del procedimento conclusivo della singola fase di procedimento.

Comune di Milano – Edifici Alti - integrazione dei “Principi per la Rigenerazione Urbana”. Nella seduta n. 33 del 5 ottobre 2023, la Commissione per il Paesaggio ha integrato il documento recante i principi per l’esecuzione di interventi di rigenerazione urbana con uno specifico paragrafo dedicato agli edifici alti (cfr. punto 7 del documento). La Commissione, in particolare, ha evidenziato che gli edifici alti devono essere concepiti affinché contribuiscano a generare nuovi spazi pubblici e/o arricchire, in termini insediativi e di usi collettivi posti al piano terra, lo spazio pubblico esistente, prevedendo, nello specifico che:

- nei Nuclei di Antica Formazione e negli Ambiti contraddistinti da un Disegno Riconoscibile si dovranno preservare le altezze esistenti e gli edifici alti costituiranno eccezioni, opportunamente motivate, in armonia con il contesto esistente;
- negli Ambiti di Rinnovamento Urbano, gli edifici alti dovranno essere parte di una proposta morfologica capace di articolare il nuovo organismo architettonico in tipologie che superino la semplificata applicazione di standard edilizi come ‘linea’ e ‘torre’, anche valorizzando parti all’edilizia esistente eventualmente recuperata;
- nelle Piazze, nei Nodi d’interscambio, nonché negli ambiti delle Grandi Funzioni Urbane (GFU), si ritiene che la proposizione degli edifici alti possa avvenire prevalentemente in relazione alla loro collocazione in ampi progetti/strategie di riqualificazione e rigenerazione, con l’auspicio che gli stessi possano giocare, per qualità architettonica e tipologica, un ruolo rappresentativo nel paesaggio urbano stesso, identificandosi eventualmente anche come “soglia” nel passaggio tra la città consolidata e il territorio antropizzato;
- in caso di Piani attuativi, Masterplan, Programmi integrati di intervento la presenza di edifici alti dovrà essere sostanziale nella costruzione di quella porzione di città per posizione, per ruolo urbano e per capacità di generare spazi pubblici o asserviti significativi;
- gli edifici alti possono anche trovare collocazione in continuità urbana ad altri edifici alti precedentemente costruiti e in corso di realizzazione, unicamente se essi, sommandosi ai precedenti, contribuiscono ad arricchire e rinforzare il paesaggio urbano sia in termini morfologici che di qualità architettonica.

