



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

23 luglio 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Vincoli paesaggistici</p>	<p>Lo Stato può adottare la dichiarazione di interesse paesaggistico di un bene anche quando la Regione sia contraria. La tutela di questi beni risponde infatti a una “logica incrementale”, che consente alle Regioni di allargarne l’ambito ma non di ridurlo, neppure per mezzo dei piani paesaggistici di competenza regionale, da redigere d’intesa con lo Stato. Le Regioni non possono pianificare lo sviluppo del proprio territorio con scelte di carattere urbanistico se non quando queste ultime siano rispettose dei vincoli posti dallo Stato per tutelare beni di valore paesaggistico. Neppure la circostanza che il piano paesaggistico della Regione sia in corso di approvazione può privare lo Stato del proprio potere di indicare i beni da tutelare. Essi dovranno perciò essere inseriti nel piano regionale senza modifiche.</p> <p>La dichiarazione di notevole interesse paesaggistico dell’area del Comelico (Veneto) rientra tra le competenze costituzionali dello Stato.</p>	<p><i>Corte Costituzionale, 22/07/2021, n. 164</i></p>
<p>Vincoli culturali</p>	<p>L’ambito di estensione del vincolo culturale non si ricava esclusivamente dalla sua motivazione, in quanto in questa sede, l’Amministrazione può limitarsi a menzionare, anche a titolo esemplificativo, soltanto alcuni degli elementi caratteristici da cui può desumersi il particolare valore storico-artistico del relativo immobile, inteso nel suo insieme. Il fatto che la motivazione del decreto impositivo del vincolo faccia specifico e prevalente riferimento ad alcune caratteristiche esterne dell’edificio, non è di per sé sufficiente per ritenere che il vincolo sia circoscritto alle sole parti ivi indicate. Anzi, la specificazione, oltre a rafforzare la motivazione del valore del bene, costituisce una ragione ulteriore della necessità di garantire un contesto di tutela adeguato anche alle singole peculiarità del bene.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 13/07/2021, n. 5302</i></p>

<p>SCIA - Verifica - Controllo tardivo</p>	<p>I poteri di controllo tardivo sulla SCIA, di cui all'art. 19, comma 4, l. n. 241 del 1990, sollecitati dal terzo, sono doverosi nell'an, ferma restando la discrezionalità nel quomodo.</p> <p>Depongono nel senso della doverosità (in deroga al consolidato orientamento secondo cui l'istanza di autotutela non è coercibile):</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia l'argomento letterale (e cioè la differente formulazione dell'art. 21-<i>nonies</i> rispetto all'art. 19, comma 4, l. n. 241 del 1990, il quale ultimo, a differenza del primo, dispone che l'amministrazione «adotta comunque» e non già semplicemente «può adottare» i provvedimenti repressivi e conformativi sempre che ricorrano le 'condizioni' per l'autotutela); - sia la lettura costituzionalmente orientata del disposto normativo. <p>Avendo il legislatore optato per silenzio-inadempimento quale unico mezzo di tutela 'amministrativa' messo a disposizione del 'terzo', ove non sussistesse neppure l'obbligo di iniziare e concludere il procedimento di controllo tardivo con un provvedimento espresso, si finirebbe per privare l'istante di ogni tutela effettiva davanti al giudice amministrativo, in contrasto con gli artt. 24 e 113 Cost.</p> <p>E' necessario quindi riconoscere, rispetto alla sollecitazione dei poteri di controllo tardivo, quanto meno l'obbligo dell'amministrazione di fornire una risposta.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 08/07/2021, n. 5208</i></p>
<p>Titoli edilizi - Diritto di accesso del vicino</p>	<p>In materia di accesso alle pratiche edilizie da parte del vicino, sussiste l'interesse diretto, concreto e attuale, ex art. 22 della L. 241/1990, qualificato dall'elemento della <i>vicinitas</i>, a fronte di un'opera che, creando un nuovo volume, altera i preesistenti parametri urbanistico-edilizi adiacenti, in area di estremo pregio, nonché la visuale panoramica.</p> <p>La sussistenza di due unità immobiliari in due condomini differenti non fa venir meno l'interesse all'accesso, qualora si tratti di due fabbricati vicini. <i>(Nel caso di specie il TAR ha ordinato il</i></p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II bis, 08/07/2021, n. 8123</i></p>

	<i>rilascio di copia del permesso di costruire in sanatoria relativo alla realizzazione di una serra sul lastrico solare che alterava la visuale del vicino in direzione del Colosseo).</i>	
Oneri di urbanizzazione – Mutamento di destinazione d’uso di un immobile	E’ illegittima, per difetto dei presupposti, la richiesta avanzata dal Comune, di pagamento degli oneri di urbanizzazione per mutamento di destinazione d’uso di un immobile, da scuola (dapprima materna e successivamente superiore), ad uso residenziale di un unico nucleo familiare di tre componenti; in tal caso, infatti, risulta indimostrato che, in dipendenza del mutamento della destinazione d’uso impressa all’immobile, si sia determinato, a carico della zona di riferimento, un aumento del carico urbanistico, dovendosi, piuttosto, ritenere il contrario.	<i>Tar Veneto, sez. II, 09/07/2021, n. 914</i>
SCIA - Decorso del termine di 30 giorni - Provvedimento repressivo-inibitorio	Una volta decorsi i termini per l’esercizio del potere inibitorio-repressivo previsti dall’art. 19 della L. 241/1990, la SCIA costituisce titolo abilitativo valido ed efficace, che può essere rimosso solo mediante l’esercizio del potere di autotutela decisoria. È pertanto illegittima l’adozione, da parte dell’amministrazione comunale, del provvedimento repressivo-inibitorio di una SCIA già consolidatasi, oltre il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della medesima e senza le garanzie e i presupposti previsti dall’ordinamento per l’esercizio del potere di annullamento d’ufficio. Infatti, una volta perfezionatasi la SCIA, l’attività del Comune deve necessariamente essere condotta nell’ambito di un procedimento di secondo grado, avente ad oggetto il riesame di un’autorizzazione implicita.	<i>Tar Campania Salerno, sez. II, 23/06/2021, n. 1538</i>
Intervento di nuova costruzione – Definizione	La definizione delle categorie di interventi edilizi a cui si collega il regime dei titoli abilitativi costituisce un principio fondamentale della materia concorrente del governo del territorio, vincolando la legislazione regionale di dettaglio, cosicché, pur non essendo precluso al legislatore regionale di esemplificare gli interventi edilizi che rientrano nelle	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 28/06/2021, n. 4888</i>

definizioni statali, tale esemplificazione, per essere costituzionalmente legittima, deve essere coerente con le definizioni contenute nel Dpr 380/2001, TU Edilizia. La linea di distinzione tra le ipotesi di nuova costruzione e quelle degli altri interventi edilizi non può non essere dettata in modo uniforme sull'intero territorio nazionale (*Corte Cost., 3 novembre 2016, n. 231; Corte Cost. 21 novembre 2011, n. 309*).

Nel concetto di trasformazione del territorio rilevante anche ai sensi dell'art. 16 del Dpr380/2001, devono essere ricomprese anche le opere non strettamente riconducibili alla edificazione di un "manufatto edilizio", dovendosi ritenere che un intervento che abbia attuato una rilevante trasformazione urbanistica del territorio in quanto tale rappresenti un "intervento di nuova costruzione", assoggettato al previo rilascio del permesso di costruire.