



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

5 luglio 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Autorizzazione paesaggistica – Silenzio assenso ex art. 17 bis, l. n. 241 del 1990 - Parere reso dalla Soprintendenza – Applicabilità</b></p>	<p>L'istituto del silenzio assenso ex art. 17 bis, l. n. 241 del 1990 si applica al parere reso dalla Soprintendenza sul provvedimento di autorizzazione paesaggistica (art. 146, comma 8, d.lgs. n. 42 del 2004), estendendosi ad ogni procedimento (anche eventualmente a impulso d'ufficio) che preveda al suo interno una fase co-decisoria necessaria di competenza di altra amministrazione, senza che rilevi la natura del provvedimento finale nei rapporti verticali con il privato destinatario degli effetti dello stesso art. 17-bis, l. n. 241 del 1990.</p> <p>Ad esso ben si attagliano le argomentazioni espresse dal Consiglio di Stato, in sede consultiva, col parere n. 1640 del 2016, secondo cui: <i>“l'art. 17-bis opera in tutti i casi in cui il procedimento amministrativo è destinato a concludersi con una decisione 'pluristrutturata' (nel senso che la decisione finale da parte dell'amministrazione procedente richiede per legge l'assenso vincolante di un'altra amministrazione), per i quali il silenzio dell'amministrazione interpellata, che rimanga inerte non esternando alcuna volontà, non ha più l'effetto di precludere l'adozione del provvedimento finale ma è, al contrario, equiparato ope legis a un atto di assenso e consente all'amministrazione procedente l'adozione del provvedimento conclusivo”</i>.</p> <p>L'art. 17-bis è, quindi, applicabile anche ai pareri vincolanti, e non, invece, a quelli puramente consultivi (non vincolanti) che rimangono assoggettati alla diversa disciplina di cui agli artt. 16 e 17, l. n. 241 del 1990.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 23 giugno 2021, n. 1542</i></p>
<p><b>Stato legittimo - Valenza delle risultanze catastali</b></p>	<p>In caso di risultanze catastali discordanti in assenza di titoli a supporto, devono essere considerate prevalenti le informazioni catastali di primo impianto.</p> <p>L'avente titolo o proprietario dell'immobile è tenuto a dimostrare</p>	<p><i>Tar Campania Napoli, sez. VII, 22/03/2021, n. 1901</i></p>

	<p>rigorosamente lo stato preesistente, in applicazione del principio generale di cui all'art. 2697 del Codice Civile. Ciò in quanto il privato dispone, ed è normalmente in grado di esibire, la documentazione idonea al fine di fornire utili elementi di valutazione quali fotografie con data certa dell'immobile, estratti delle planimetrie catastali, il progetto originario e i suoi allegati, ecc.</p> <p>Ciò posto, con particolare riferimento alla valenza delle risultanze catastali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- da un lato, i dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa sulla situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo, al di là di un mero valore indiziario, ad evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la relativa conformità alla disciplina urbanistico-edilizia;</li> <li>- d'altro lato, a seguito dell'introduzione del comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001 ad opera del D.L. 76/2020, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo, oppure nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale tuttavia non sia disponibile copia, lo stato legittimo si desume in primo luogo dalle informazioni catastali di primo impianto.</li> </ul>	
<p><b>DIA – Annullamento - Motivazione</b></p>	<p>Nella materia edilizia, per la pubblica amministrazione che intervenga in via di autotutela su un titolo abilitativo, sussiste l'onere di motivare puntualmente in ordine alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione dell'atto, tenendo altresì conto dell'interesse del destinatario al mantenimento dei relativi effetti, escludendo perciò la sussistenza di un interesse pubblico <i>in re ipsa</i>.</p> <p>Limitare la motivazione al semplice richiamo dell'esigenza di ripristino della legalità violata, significherebbe</p>	<p><i>Tar Sardegna, sez. I, 24/06/2021, n. 465</i></p>

	<p>determinare a priori quale sia l'interesse pubblico concreto, che, al contrario, può essere determinato solo a valle dell'attività di acquisizione dei fatti e interessi rilevanti.</p>	
<p><b>Abusi edilizi – Zona paesaggistica</b></p>	<p>Gli abusi edilizi nella fascia dei 150 metri dalla battigia realizzati dopo il 31 dicembre 1976 non sono sanabili neanche se l'area è di fatto interamente edificata. Ciò in base all'art. 15, lett. a), della Legge della Regione Sicilia n. 78/1976 che impone un vincolo di inedificabilità assoluta entro i 150 metri dalla battigia non individuando alcuna deroga.</p> <p>Al di fuori dei casi in cui vi sia la prova che l'opera ricade in zona A) e B) già qualificata come tale o perimetrata come tale prima del 31.12.1976 (prova che nel giudizio non risulta fornita), è del tutto estraneo alla problematica relativa alla tutela del vincolo paesaggistico il riferimento alla eventuale urbanizzazione di fatto e completa edificazione della zona in cui ricade il fabbricato abusivo, alla stregua del valore assolutamente prevalente che proprio la Costituzione assegna alla difesa del paesaggio, rispetto al quale ogni altro interesse è sicuramente recessivo poiché l'interesse paesaggistico viene considerato dalla giurisprudenza costituzionale prevalente nella gerarchia degli interessi pubblici.</p>	<p><i>Consiglio di Giustizia Amministrativa, Regione Sicilia, 28/06/2021, n. 622</i></p>
<p><b>Titoli abilitativi - Soppalco - Intervento assoggettabile a SCIA - Condizioni - Fattispecie</b></p>	<p>La realizzazione di un soppalco costituisce un intervento la cui consistenza deve essere apprezzata caso per caso, conseguentemente sarà riconducibile all'ambito della ristrutturazione edilizia, qualora sia idoneo a generare un maggiore carico urbanistico, mentre nel caso in cui i lavori siano tali da comportare una superficie accessoria, non utilizzabile per il soggiorno delle persone, potrà considerarsi un intervento minore. Pertanto un soppalco, realizzato all'interno di un garage, che non presenti dimensioni significative e soprattutto non accresca il carico urbanistico</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 17/06/2021, n. 1477</i></p>

	<p>dell'immobile (non risultando idoneo né ad ospitare il soggiorno di persone, né ad alterare lo stato dei luoghi modificando sagoma o prospetto dell'edificio) è realizzabile mediante semplice DIA/SCIA, la cui assenza non è sanzionabile in via demolitoria, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 22 e 37, D.P.R. 380/2001.</p>	
<p><b>Permesso di costruire – Oneri di urbanizzazione</b></p>	<p>Gli oneri di urbanizzazione hanno natura di obbligazioni connesse alla attività di trasformazione del territorio e al concreto esercizio della facoltà di costruire. Pertanto, ove tale circostanza non si verifichi il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare. Ne consegue che, qualora il privato rinunci o non utilizzi il permesso di costruire, sorge in capo all'Amministrazione l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione nonché, conseguentemente, il diritto del privato a pretenderne la restituzione; con la precisazione che il diritto alla restituzione sorge non solo nel caso in cui la mancata realizzazione delle opere sia totale, ma anche ove il permesso di costruire sia stato utilizzato solo parzialmente.</p>	<p><i>Tar Puglia, sez. II, 14/06/2021, n. 1026</i></p>
<p><b>Titoli abilitativi - Frazionamento dell'immobile - Intervento di ristrutturazione edilizia - Permesso di costruire o SCIA alternativa</b></p>	<p>Il frazionamento edilizio, ossia la creazione da una preesistente unità immobiliare di più distinte consistenze autonomamente utilizzabili, pur nel rispetto della sagoma e della volumetria originaria, configura in sé un intervento di ristrutturazione edilizia, atteso che la risultante dell'intervento consiste comunque nella creazione di un organismo edilizio diverso da quello precedente ed è, quindi, assoggettato al regime del permesso di costruire o della SCIA sostitutiva del predetto titolo, secondo quanto si desume dal combinato disposto dell'artt. 3, D.P.R. 380/2001 (comma 1, lett. d), e dell'art. 10, D.P.R. 380/2001 (comma 1, lett. c).</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 01/06/2021 n. 1347</i></p>
<p><b>Compravendite immobiliari – Presenza di abusi</b></p>	<p>L'acquirente di una unità immobiliare che sopporti i costi derivanti dalla</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 28/04/2011, n. 11211</i></p>

	<p>necessità (non conosciuta dall'acquirente) di esperire una procedura di sanatoria per abusi compiuti dal venditore o da altro precedente dante causa, può esercitare verso il venditore l'azione di riduzione del prezzo di cui all'articolo 1492 del Codice civile.</p> <p>L'articolo 1492 concede al compratore (a sua scelta) l'azione di riduzione del prezzo oppure l'azione di risoluzione del contratto nel caso in cui il venditore violi l'obbligo, di cui all'articolo 1490 C.c., di vendere una cosa immune da vizi «che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore».</p> <p>Ne consegue che se nel contratto di compravendita si fa menzione della esistenza di abusi edilizi e della necessità di una procedura di sanatoria, il compratore può avvalersi del rimedio di cui all'articolo 1492 solo se vi sia una clausola in tal senso nel contratto di compravendita. In mancanza, si presume che del vizio (e dei costi per eliminarlo) si sia tenuto conto nella determinazione del prezzo.</p>	
--	---	--