ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

27 agosto 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
SCIA – Controllo – Decorrenza	Ai fini del decorso del termine di controllo "ordinario" sulla Scia, di cui all'art. 19, comma 3, l. n. 241 del 1990 è necessario che sussistano nella loro interezza i presupposti di efficacia della Scia, ossia che risulti debitamente comprovato, anche per mezzo di autocertificazioni, il possesso delle certificazioni e dei requisiti richiesti.	*Tar Lazio, sez.II quater, 23/08/2021, n. 9376*
Provvedimento amministrativo – Commissario ad acta – Autotutela	Gli atti emanati dal commissario ad acta, non essendo espressione di potere amministrativo, non sono annullabili dall'amministrazione in esercizio del proprio potere di autotutela. Qualora l'amministrazione intenda dolersi di tali atti (ritenendoli illegittimi ovvero non coerenti con il comando contenuto nella decisione del giudice), potrà esclusivamente rivolgersi al giudice dell'ottemperanza, ai sensi dell'art. 114, co. 6, c.p.a., ovvero al giudice del silenzio, ai sensi dell'art. 117, co. 4, c.p.a.	*Tar Lazio, sez. II quater, 23/08/2021, n. 9375*
Volumi tecnici	In materia edilizia i volumi tecnici sono per definizione soltanto quelli allocati al di fuori del corpo dell'edificio (ma ad esso funzionali) i quali non vengono computati solo ed in quanto insuscettibili di autonoma utilizzazione.	*Consiglio di Stato, sez. IV, 20/08/2021, n. 5966*
SCIA – Istanza di verifica di legittimità	L'obbligo di provvedere sulle istanze dei privati – nella fattispecie sulla domanda di riesame di un ordine di demolizione comunale adottato in relazione all'ordine di demolizione disposto dal giudice penale – sussiste, oltre che nei casi espressamente previsti da una norma, anche in ipotesi ulteriori nelle quali si evidenzino specifiche ragioni di giustizia ed equità che impongano l'adozione di un provvedimento espresso ovvero tutte le volte in cui, in relazione al dovere di correttezza e di buona amministrazione della parte pubblica, sorga per il privato una legittima aspettativa a conoscere il contenuto e le ragioni delle determinazioni	*Tar Veneto, sez. II, 26/07/2021, n. 973*

	dell'Amministrazione.	
Ampliamento - SCIA alternativa a permesso di costruire	È **legittimo l'ampliamento di un fabbricato esistente ad uso abitativo, realizzato mediante Scia alternativa al permesso di costruire** (art. 23 del Dpr 380/2001), ai sensi della legge regionale sul **Piano casa regionale (LR 14/2009)**. È l**egittimo**, altresì, con riferimento al medesimo intervento, **il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata** rientrando l'intervento fra quelli indicati nell'elenco di cui **all'allegato B del DPR 31/2017**, tra i quali sono ricompresi anche gli interventi che comportino "***incrementi di volume non superiori al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiori a 100 mc, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti***" **(Punto B.1)**. **L'Amministrazione comunale**, prima di emettere l'ordine di demolizione delle opere considerate abusive, **avrebbe dovuto tener conto della SCIA presentata dalla ricorrente, instaurando un contraddittorio con il privato** finalizzato a stabilire le ragioni per le quali si sarebbe dovuto conseguire, quale titolo legittimante l'intervento, il permesso di costruire al posto della presentata Scia.	*Tar Puglia, sez. I, 24/07/2021, n. 1262*
Pianificazione - Misure di salvaguardia - Interventi soggetti a SCIA	**Le misure di salvaguardia scattano automaticamente dalla data di adozione del nuovo piano urbanistico e si applicano a tutti i titoli edilizi non perfezionatisi**, **ivi inclusi quelli che si formano sulla scorta delle sole dichiarazioni dei privati, ossia la DIA e - ora - la SCIA**. Ne consegue che non si può escludere l'assoggettamento delle opere alle misure di salvaguardia né per il sol fatto che queste siano state oggetto di SCIA, né per la circostanza che i lavori siano già stati iniziati. Ciò che rileva, in termini di operatività temporale delle misure di salvaguardia è unicamente il mancato perfezionamento del titolo edilizio alla data di adozione del PGT, dunque, con riferimento alla SCIA, il mancato decorso del termine di	*Tar Lombardia, sez. II, 23/07/2021, n. 1874*

	trenta giorni dalla sua presentazione, a prescindere dall'intervenuto inizio dei lavori, il quale non ha alcuna capacità di consolidare la segnalazione.	
Cambio di destinazione d'uso da cantina-garage a civile abitazione - Permesso di costruire - Necessità	**Il cambio di destinazione d'uso da cantina-garage a civile abitazione**, poiché comporta il passaggio da una categoria urbanistica ad un'altra, **rientra tra gli interventi edilizi per i quali è necessario il rilascio del permesso di costruire**. È legittimo l'ordine di demolizione ex art. 31, D.P.R. 380/2001, delle opere abusive consistenti nella trasformazione del piano seminterrato della palazzina in civile abitazione, in assenza dei necessari titoli abilitativi.	*Tar Campania, sez. VI, 19/07/2021, n. 4999*
Sanatoria ordinaria – Competenze **Modifiche al prospetto dell'edificio – Manutenzione straordinaria**	Il Responsabile del settore urbanistica e demanio, non può pronunciare con un unico atto, insieme al diniego di accertamento di conformità urbanistico-edilizia, anche il diniego di accertamento di compatibilità paesaggistica, senza previamente assumere le necessarie valutazioni da parte degli organi preposti alla tutela del vincolo (ossia della Soprintendenza e della Commissione locale per il paesaggio), così, peraltro, finendo per debordare dalla propria sfera di competenze. **Le modifiche al prospetto dell'edificio rientrano nella manutenzione straordinaria** ai sensi dell'art. 3, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. *b)*, (così come novellato dall'art. 10, D.L. 76/2020, comma 1, lett. *b)*, conv. dalla L. 120/2020), il quale prevede che nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria - **e non più, quindi, di ristrutturazione edilizia** - sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati a condizione che le stesse siano necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, che l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi	*Tar Campania, sez. II, 12/07/2021, n. 1704*

	del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.lgs. n. 42/2004.	
Permesso di costruire in deroga – Competenza	**La valutazione della compatibilità con gli strumenti urbanistici, ai fini del rilascio del permesso in deroga** ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, **rientra nella competenza dell'ufficio tecnico**, il quale, nell'esercizio della propria verifica in ordine alla fattibilità tecnica dell'opera, laddove riscontri all'esito dell'istruttoria tecnica che precede la trasmissione della documentazione al Consiglio comunale per la valutazione tecnico-politica sull'assentibilità o meno della istanza di variante in deroga, che sussistano ostacoli tecnico-edilizi che escludono, già dal punto di vista edilizio, l'accoglibilità della richiesta, ben può l'ufficio concludere la verifica di "*prefattibilità*" con un diniego rivolto alla parte interessata, senza investire inutilmente il Consiglio comunale che, nel complesso procedimento in questione assume competenze non sovrapponibili rispetto a quelle dell'ufficio tecnico in ordine alla "fattibilità" tecnico-giuridica dell'operazione.	*Consiglio di Stato, sez. VI, 14/06/2021, n. 4591*