

PERMESSO DI COSTRUIRE, PER LA DECADENZA SERVE UN PROVVEDIMENTO ESPRESSO

Inoltre, nella rassegna di sentenze: demolizione e ricostruzione, liquidazione oneri concessori, scelte urbanistiche..

Di **Mario Petrucci** - 11 settembre 2018

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli argomenti della **selezione di sentenze** per l'edilizia e l'urbanistica pubblicate la scorsa settimana sono... 1) **Permesso di costruire** – decadenza – necessità di un provvedimento espresso; 2) **Demolizione e ricostruzione** – titolo edilizio necessario; 3) **Liquidazione oneri concessori** – motivazione; 4) **Scelte urbanistiche** – precedente destinazione; 5) **Convenzione urbanistica** – modifica disciplina urbanistica dell'area ; 6) **Struttura per copertura parcheggio** – titolo edilizio necessario; 7) **Scelte urbanistiche** – motivazione.

Decadenza Permesso di Costruire, necessità di un provvedimento espresso

Estremi della sentenza: [TAR Lombardia, Brescia, sez. II, sent. 3 settembre 2018 n. 825](#)

Massima: Per la decadenza del permesso di costruire **serve un provvedimento espresso**.

Come evidenziato dal Consiglio di Stato, “*la giurisprudenza più recente [...] è prevalentemente orientata nel senso che l’operatività della decadenza della concessione edilizia necessita dell’intermediazione di un formale provvedimento amministrativo di carattere dichiarativo, che deve intervenire per il solo fatto del verificarsi del presupposto di legge e da adottare previa apposita istruttoria. Sulle stesse conclusioni è attestata anche la giurisprudenza del giudice di primo grado, per la quale la decadenza del permesso di costruire non opera di per sé, ma deve necessariamente tradursi in un provvedimento espresso che ne accerti i presupposti e ne renda operanti gli effetti; che, sebbene a contenuto vincolato, ha carattere autoritativo e, come tale, non è sottratto all’obbligo di motivazione di cui all’art. 3 l. 7.8.1990, n. 241; può essere adottato solo previa formale ed apposita contestazione, esplicazione di una potestà provvedimentoale*” (Consiglio di Stato, sez. IV, 22 ottobre 2015, n. 4823).

Il Giudice d’Appello ha, altresì, ricordato una precedente pronuncia (sez. VI, 17 febbraio 2006, n. 671) in cui si è specificato che “*la ragione, che giustificerebbe l’obbligo per l’ente locale di adottare un atto che formalmente dichiara l’intervenuta decadenza del permesso di costruire, è stata individuata nella necessità di assicurare il contraddittorio con il privato in ordine all’esistenza dei presupposti di fatto e di diritto che giustificano la pronuncia stessa*”.

Leggi anche [Tenda da sole facilmente smontabile, serve il permesso di costruire?](#)

Demolizione e ricostruzione: titolo edilizio necessario

Estremi della sentenza: [TAR Puglia, Bari, sez. III, sent. 7 settembre 2018, n. 1213](#)

Massima: Per la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di un edificio preesistente è **sufficiente la SCIA** se è possibile accertare la preesistenza consistenza e volumetria; diversamente, si è dinanzi ad una nuova costruzione.

A seguito della novella dell’art. 3, comma 1, lett. d) del Testo Unico Edilizia (d.p.r. n. 380/2001) operata dall’art. 30 decreto legge n. 69/2013, gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti in demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell’edificio “preesistente” rientrano nell’ambito di applicazione della SCIA edilizia *ex art. 22,*

comma 1, lett. c) del medesimo Testo Unico (“Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: ... c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell’articolo 10, comma 1, lettera c”).

Tuttavia, laddove non sia possibile accertare la preesistente consistenza e volumetria dell’edificio originario, come già affermato da Cass. Pen., Sez. III, n. 5912/2014, non può operare il meccanismo di SCIA per demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell’edificio preesistente di cui al citato art. 30 decreto legge n. 69/2013: in tal caso, quindi, si è in presenza di una “nuova costruzione”.

Leggi anche [Demolizione e ricostruzione: la SCIA non può essere negata](#)

Liquidazione oneri concessori, motivazione

Estremi della sentenza: [TAR Puglia, Lecce, sez. I, sent. 4 settembre 2018 n. 1319](#)

Massima: I provvedimenti con cui l’ente locale reclama somme dovute a titolo di oneri concessori **non richiedono specifica motivazione**.

I provvedimenti con cui l’ente locale reclama somme dovute a titolo di oneri concessori non richiedono specifica motivazione, in quanto la determinazione di tali somme costituisce il risultato di una mera operazione materiale, applicativa di parametri stabiliti dalla legge o da norme di natura regolamentare stabilite dall’Amministrazione (*ex plurimis*: T.A.R. Catania n. 1193/2016; T.A.R. Salerno n. 1432/2015; T.A.R. Roma n. 2206/2014).

Scelte urbanistiche, precedente destinazione

Estremi della sentenza: [TAR Piemonte, sez. II, sent. 5 settembre 2018 n. 996](#)

Massima: La mera esistenza, nella pianificazione previgente, di una destinazione urbanistica più favorevole al proprietario **non è circostanza sufficiente** a fondare in capo a quest’ultimo quell’aspettativa qualificata la cui sussistenza imporrebbe all’amministrazione un obbligo di più puntuale e specifica motivazione rispetto a quella, di regola sufficiente, basata sul richiamo alle linee generali di impostazione del piano.

Per giurisprudenza unanime, l’esistenza di una precedente diversa previsione urbanistica non comporta per l’amministrazione la necessità di fornire particolari spiegazioni sulle ragioni delle differenti scelte operate, anche quando queste siano nettamente peggiorative per i proprietari e per le loro aspettative, dovendosi in tali casi dare prevalente rilievo all’interesse pubblico che le nuove scelte pianificatorie intendono perseguire; più specificamente, la mera esistenza, nella pianificazione previgente, di una destinazione urbanistica più favorevole al proprietario non è circostanza sufficiente a fondare in capo a quest’ultimo quell’aspettativa qualificata la cui sussistenza imporrebbe all’amministrazione un obbligo di più puntuale e specifica motivazione rispetto a quella, di regola sufficiente, basata sul richiamo alle linee generali di impostazione del piano” (Cons. Stato, sez. IV, 30 dicembre 2016 n. 5547; T.A.R. Piemonte, sez. II, 07/05/2018, n. 525).

Per giurisprudenza costante, le scelte effettuate dall’amministrazione in sede di adozione-approvazione del piano regolatore generale o di sue varianti costituiscono apprezzamento di merito o, comunque, espressione di ampia potestà discrezionale, sottratto al sindacato di legittimità salvo che non siano inficiate da errori di fatto o abnormi illogicità (cfr., fra le tante, Cons. Stato, sez. IV, 21 maggio 2007, n. 2571).

Leggi anche [Scelte di PRG, scelte di cambiamento: il potere decisionale della PA](#)

Convenzione urbanistica, modifica disciplina urbanistica dell’area

Estremi della sentenza: [TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. 5 settembre 2018 n. 2047](#)

Massima: La stipulazione di una convenzione urbanistica attribuisce al privato una **posizione di affidamento qualificato**, che deve essere adeguatamente ponderata dall’Amministrazione laddove questa intenda modificare la disciplina urbanistica dell’area.

La stipulazione di una convenzione urbanistica attribuisce al privato una posizione di affidamento qualificato, che deve essere adeguatamente ponderata dall’Amministrazione laddove questa intenda modificare la disciplina urbanistica dell’area. La modificazione della pianificazione richiede, in questo caso particolare, una motivazione

specifica, ordinariamente non richiesta per le scelte di piano, che sono di regola adeguatamente sorrette dai soli criteri generali di impostazione dello strumento (cfr. TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 5 marzo 2018, n. 615; Id., 25 ottobre 2017, n. 2020; Id., 23 marzo 2015, n. 783; Id., 30 settembre 2014, n. 2404; Id., 22 luglio 2014, n. 1972).

Struttura per copertura parcheggio, titolo edilizio necessario

Estremi della sentenza: [TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 6 settembre 2018 n. 1245](#)

Massima: **Serve il permesso di costruire** per una struttura in legno con copertura a coppi, punti di ancoraggio nei muri di sostegno e cancello, avente funzione di ricovero auto coperto.

Serve il permesso di costruire per una struttura in legno con copertura a coppi, punti di ancoraggio nei muri di sostegno e cancello, avente funzione di ricovero auto coperto: si tratta, infatti, di una struttura funzionalmente e sostanzialmente unitaria, che funge da posto auto coperto e chiuso (dall'apposito cancello), ossia di un volume edilizio che non può sussumersi tra quelli realizzabili nell'ambito dell'edilizia c.d. libera o tra gli interventi di natura pertinenziale, e che invece rientra, a pieno titolo, fra quelli che necessitano di permesso di costruire.

Leggi anche [Tettoia per parcheggio auto: che permesso serve per costruirla?](#)

Scelte urbanistiche, motivazione

Estremi della sentenza: [TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. 6 settembre 2018 n. 2050](#)

Massima: Le scelte urbanistiche **non necessitano, di regola, di apposita motivazione**, oltre a quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico-discrezionale, seguiti nell'impostazione del piano, salvo che ricorra una delle evenienze che determinano un onere motivatorio più incisivo: a) la lesione dell'affidamento qualificato del privato derivante da convenzioni di lottizzazione, da accordi di diritto privato intercorsi fra il Comune e i proprietari delle aree, da aspettative nascenti da giudicati di annullamento di dinieghi del titolo edilizio o di silenzio rifiuto su domanda di rilascio del permesso di costruire, e via dicendo; b) nel caso in cui l'autorità intenda imprimere destinazione agricola ad un lotto intercluso da fondi legittimamente edificati; c) nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico effettui un sovradimensionamento delle aree destinate ad ospitare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (c.d. aree standard), quantificandole in misura maggiore rispetto ai parametri minimi fissati dalla legge.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza, le scelte urbanistiche non necessitano, di regola, di apposita motivazione, oltre a quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico-discrezionale, seguiti nell'impostazione del piano (Ad. plen., n. 24 del 1999), salvo che ricorra una delle evenienze che, in conformità ai consolidati indirizzi della giurisprudenza (più volte richiamati anche da questa Sezione; v., *ex multis*: TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 25 ottobre 2017, n. 2020; Id., 23 marzo 2015, n. 783; Id., 30 settembre 2014, n. 2404; Id., 22 luglio 2014, n. 1972), determinano un onere motivatorio più incisivo.

Tali evenienze sono state ravvisate: a) nella lesione dell'affidamento qualificato del privato derivante da convenzioni di lottizzazione, da accordi di diritto privato intercorsi fra il Comune e i proprietari delle aree, da aspettative nascenti da giudicati di annullamento di dinieghi del titolo edilizio o di silenzio rifiuto su domanda di rilascio del permesso di costruire, e via dicendo; b) nel caso in cui l'autorità intenda imprimere destinazione agricola ad un lotto intercluso da fondi legittimamente edificati (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 1 ottobre 2004, n. 6401; Id., 4 marzo 2003, n. 1197); c) nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico effettui un sovradimensionamento delle aree destinate ad ospitare attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (c.d. aree standard), quantificandole in misura maggiore rispetto ai parametri minimi fissati dall'articolo 3 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e dall'articolo 9, comma 3, della legge della Regione Lombardia n. 12 del 2005 (cfr. Ad. plen. n. 24 del 1999; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 4 gennaio 2011, n. 4).

Né un più intenso onere motivatorio derivava dalla modificazione della disciplina dell'area rispetto al previgente PRG. Per consolidato orientamento giurisprudenziale, infatti, nell'emanazione di uno strumento urbanistico generale nessuna aspettativa qualificata discende dalla diversa destinazione urbanistica pregressa della medesima area, rispetto alla quale l'Amministrazione conserva ampia discrezionalità, potendo modificare la destinazione urbanistica *in peius* rispetto agli interessi del proprietario (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, Sez. VI, 20 giugno 2012, n. 3571; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 16 novembre 2017, n. 2181; Id., 21 febbraio 2017, n. 434; Id., 30 settembre 2016, n. 1766; Id., 30 settembre 2014, n. 2404; TAR Lombardia, Brescia, Sez. II, 18 dicembre 2013, n. 1143).