

Costruire su suolo pubblico: chi può far richiesta?

[TAR Calabria, Reggio Calabria, sent. 16 gennaio 2019 n. 34](#)

Il titolare di una concessione di suolo pubblico è legittimato a richiedere il permesso di costruire

È l'esistenza di una concessione di suolo pubblico, che ricomprenda la facoltà di compiere attività edificatorie, a ricondurre il concessionario tra i soggetti abilitati ad ottenere il permesso di costruire indicati dall'art. 11 del d.P.R. n.380/01 o a presentare idonea SCIA (TAR Puglia, Lecce, III 5.12.2014 n. 3040).

Tensostrutture – titolo edilizio necessario

[TAR Toscana, sez. III, sent. 15 gennaio 2019 n. 93](#)

Serve il permesso di costruire per l'installazione di tensostrutture di dimensioni rilevanti e destinate ad un utilizzo permanente

Non basta la SCIA ma serve il permesso di costruire per l'installazione di tensostrutture di forma rettangolare in pianta (base di 36,8 x 18,75 metri, altezza massima di 9,50 metri), costituite da struttura interna prefabbricata in legno o acciaio zincato a sei archi con sovrastante telone di copertura in PVC, "vele" fisse a chiusura dei lati corti e tende laterali scorrevoli (apribili) sui lati lunghi ed ancoraggio tramite basamenti in cemento armato e destinate all'attività di un circolo da tennis.

È noto che l'art. 3 lett. e) del d.P.R. n. 380/2001 inserisce fra gli interventi di nuova costruzione anche "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee".

La giurisprudenza amministrativa ne fa discendere – con orientamento costante – la qualifica di nuova costruzione per qualsiasi opera che comporti una stabile e permanente trasformazione del territorio, preordinata a soddisfare esigenze non precarie sotto il profilo funzionale e della destinazione dell'immobile; e specularmente afferma che la precarietà di un manufatto deve essere valutata con riferimento non al tipo di materiali utilizzati per la sua realizzazione, ma all'uso cui lo stesso è destinato, nel senso che, se le opere sono dirette al soddisfacimento di esigenze stabili e permanenti, la natura precaria dell'opera va comunque esclusa, a prescindere dai materiali utilizzati e dalla tecnica costruttiva applicata (fra le moltissime, cfr. Cons. Stato, sez. VI, 11 gennaio 2018, n.150; id., 24 luglio 2012, n.4214; id., 2 febbraio 2012, n.615; id., sez. V, 20 giugno 2011 n. 3683).

Dal canto suo, la Corte Costituzionale ha autorevolmente precisato che la precarietà dell'intervento si connota sotto un duplice profilo, oggettivo, in base alle tipologie dei materiali utilizzati, e funzionale, in base alla temporaneità dello stesso (cfr. Corte Cost. 24 luglio 2015, n. 198; id., 22 luglio 2010, n. 278).

Tanto premesso, le tensostrutture come quelle descritte costituiscano vere e proprie costruzioni, in tal senso deponendo il consistente ingombro planivolumetrico, la realizzazione mediante strutture stabilmente ancorate al suolo e la permanente destinazione a servizio dell'attività del circolo di tennis.

Destinazione urbanistica

[TAR Toscana, sez. I, sent. 16 gennaio 2019 n. 100](#)

Nessun affidamento tutelato in ordine alla destinazione di un'area può derivare da una Variante al Programma di Fabbricazione approvata quasi 30 anni prima ed alla quale non è mai seguito alcuno strumento attuativo né alcuna convenzione con l'Amministrazione comunale

Rientri nella piena discrezionalità dell'Ente imprimere ad una determinata zona un certo regime urbanistico-edilizio: per tale ragione, la destinazione data dagli strumenti urbanistici alle singole aree del territorio non necessita di apposita motivazione, salvo che particolari situazioni abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni.

Le uniche evenienze che richiedono una più incisiva e singolare motivazione degli strumenti urbanistici generali sono rappresentate dai seguenti casi:

- dal superamento degli standard minimi di cui al d.m. 2 aprile 1968;
- dalla lesione dell'affidamento qualificato del privato derivante da convenzioni di lottizzazione o accordi di diritto privato intercorsi con il Comune, o delle aspettative nascenti da giudicati di annullamento di concessioni edilizie o di silenzio rifiuto su una domanda di concessione;
- dalla modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo.

Nessun affidamento deriva, invece, dalla diversa destinazione urbanistica pregressa della medesima area, rispetto alla quale l'amministrazione conserva ampia discrezionalità, ben potendo apportare modificazioni peggiorative rispetto agli interessi del proprietario, titolare di una generica aspettativa generica al mantenimento della destinazione urbanistica gradita, ovvero a una reformatio in melius, analoga a quella di ogni altro proprietario di aree che aspiri ad una utilizzazione comunque proficua dell'immobile.

Ai fini della legittimità di nuove scelte di pianificazione, non è pertanto richiesta un'indagine individuale su ogni singola area al fine di giustificarne la sua specifica idoneità a soddisfare esigenze pubbliche, né può essere invocata la c.d. polverizzazione della motivazione, la quale si porrebbe in contrasto con la natura generale dell'atto di pianificazione o di governo del territorio (T.A.R. Toscana, sez. I, 1° febbraio 2016, n. 176; 28 gennaio 2016, n. 146; T.A.R. Toscana, sez. III, 26 marzo 2012, n. 605).

Di conseguenza, nessun affidamento tutelato in ordine alla destinazione di un'area può derivare da una Variante al Programma di Fabbricazione approvata quasi 30 anni prima ed alla quale non è mai seguito alcuno strumento attuativo né alcuna convenzione con l'Amministrazione comunale.

Decadenza del permesso di costruire

Non è necessario un provvedimento espresso

[TAR Lazio, Latina, sent. 16 gennaio 2019 n. 23](#)

La decadenza dal permesso di costruire per mancato completamento dei lavori entro il termine prescritto ha carattere esclusivamente oggettivo giacché si fonda sul mero decorso del tempo previsto né, al fine della produzione dell'effetto decadenziale, è necessaria l'adozione, da parte dell'Amministrazione, di un provvedimento espresso sul punto

L'istituto giuridico della decadenza dal permesso di costruire per mancato completamento dei lavori entro il termine prescritto ha carattere esclusivamente oggettivo giacché si fonda sul mero decorso del tempo previsto (TAR Sardegna, sez. II, 22 gennaio 2014 n. 77; TAR Campania, Salerno, sez. II,

6 aprile 2012 n. 646; TAR Calabria, Reggio Calabria, sez. I, 20 aprile 2010 n. 420; TAR Lazio, Roma, sez. II, 24 novembre 2004 n. 13996).

Inoltre, per altro verso, al fine della produzione dell'effetto decadenziale non è necessaria l'adozione, da parte dell'Amministrazione, di un provvedimento espresso sul punto (Cons. Stato, sez. III, 4 aprile 2013 n. 1870; sez. IV, 18 maggio 2012 n. 2915; TAR Sicilia, Catania, sez. I, 10 giugno 2015 n.1622; TAR Friuli-Venezia Giulia, sez. I, 22 aprile 2015 n. 186; TAR Abruzzo, Pescara, sez. I, 4 febbraio 2013 n. 61).

Giornale lavori e documenti di trasporto rifiuti: servono per la decadenza?

[TAR Campania, Napoli, sez. II, sent. 14 gennaio 2019 n. 189](#)

Il giornale dei lavori e i documenti attestanti il trasporto di rifiuti non bastano ad evitare la decadenza del permesso di costruire

Ai fini della prova dell'inizio dei lavori utile ad evitare la decadenza del permesso di costruire non hanno rilievo probatorio né il "giornale dei lavori", essendo un documento proveniente dalla stessa parte che intende avvalersene, né i documenti attestanti il trasporto rifiuti che, in generale, riguardano comunque attività preliminari di mera pulizia e, come tali, inidonee di per sé a comprovare l'inizio dei lavori.