

La valutazione degli abusi edilizi deve essere unitaria, due recenti Sentenze

La valutazione degli abusi edilizi compiuti in uno stabile nel corso del tempo deve essere complessiva, per poter considerare l'effettivo grado di trasformazione del territorio e l'incremento del carico urbanistico

di Mario Petrulli - 20 febbraio 2023

La **valutazione degli abusi edilizi** compiuti in uno stabile nel corso del tempo deve essere **unitaria**, senza alcun **artificioso frazionamento** degli abusi stessi: è quanto ribadito dal [TAR Lombardia, Milano, sez. II, nella sent. 8 febbraio 2023, n. 315.](#)

Nel caso specifico, si era dinanzi a **molteplici interventi** riguardanti un immobile destinato ad attività imprenditoriale, in cui si erano avuti, nel corso del tempo, alcuni interventi **rilevanti sotto l'aspetto edilizio**, quali, ad esempio, la modifica di prospetto, l'apertura di ingressi ai locali ad uso esposizione, oltre a modifiche distributive degli spazi interni attraverso la posa di pannelli di cartongesso, la creazione di controsoffitti e la posa di pannelli di vetro. Nonostante alcuni di tali interventi potessero essere astrattamente riconducibili fra quelle assentibili con una SCIA o con una CILA, il Comune ha proceduto alla **valutazione complessiva**, ritenendo che l'insieme di tali interventi avrebbe dovuto essere previamente assentito tramite il rilascio del **permesso di costruire**, con la conseguenza che, constatata l'assenza di detto titolo edilizio, l'**ordine di demolizione** e **ripristino** diventava dovuto.

Ed i giudici milanesi hanno confermato la correttezza delle valutazioni effettuate dall'ufficio tecnico comunale, evidenziando che *"Nel caso di specie l'Amministrazione ha considerato la situazione dell'intero compendio, nel quale attraverso un insieme di opere è stato realizzato un **cambio d'uso da industriale a commerciale** e quindi una variazione essenziale del bene **senza alcun titolo edilizio**. L'art. 31 del TUE contempla non solo i casi di assenza ma anche quelli di difformità totale o di variazione essenziale dal titolo edilizio ed è ciò che si è concretizzato nella presente fattispecie"*.

Similmente, il [TAR Lazio, Roma, sez. II quater, nella sent. 25 gennaio 2023, n. 1283,](#) ha ricordato che *"La giurisprudenza è consolidata nel ritenere che, al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di una trasformazione edilizia consistente in una pluralità di opere, va compiuto un **apprezzamento globale**, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'**impatto effettivo complessivo**. I molteplici interventi eseguiti non vanno considerati, dunque, in maniera "frazionata" (cfr. ex multis Cons. Stato, Sez. VI, 15 aprile 2022, n. 2885)"* ^[1].

Nel caso specifico, è stata ritenuta corretta la decisione dell'ufficio tecnico comunale di ordinare la demolizione delle opere dinanzi a:

- un **magazzino**, di dimensioni in pianta pari a circa 30 mq e altezza media di circa 2.30 mt;
- un **gazebo**, di dimensioni in pianta pari a circa 10 mq e altezza media di circa 2.30 mt;
- numerose **tettoie** adibite a ricovero per animali (per lo più cani) al chiuso, realizzate prevalentemente in struttura portante in legno, con copertura in materiale tipo ondulit;
- **aree pertinenziali alle tettoie recintate** per lo più con pali di castagno e recinzione metallica, utilizzate come aree di ricovero per animali all'aperto.

Nel caso di specie, pertanto, appare corretta la valutazione compiuta dall'Amministrazione, la quale ha considerato i diversi interventi nella loro globalità, *"apprezzandone il **complessivo impatto sull'assetto del territorio**, e dunque formulando un **giudizio unitario**. Non ha dunque pregio la doglianza con cui la parte contesta l'illegittimità di tale "accorpamento", lamentando che dette opere, in ragione della loro diversa consistenza e tipologia, e dunque della loro differente "caratura", non avrebbero potuto essere considerate indifferentemente come un unicum"*.

^[1] Cfr. anche TAR Toscana, sez. III, sent. 27 maggio 2021, n. 812: *"Per costante giurisprudenza, per valutare l'abusività occorre operare un **esame complessivo e di insieme dell'alterazione urbanistica** provocata dalle*

*opere realizzate, che non devono essere considerate atomisticamente, perché è solo la valutazione unitaria delle stesse che permette di percepire l'effettivo **grado di trasformazione del territorio** e l'incremento del carico urbanistico dalle stesse apportato (cfr. TAR Campania, Napoli, III, 1° marzo 2019, n. 1154). Infatti, «al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale delle opere medesime, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo; pertanto, i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati in maniera frazionata e, al contrario, debbono essere vagliati in un quadro di insieme e non segmentato, solo così potendosi comprendere il nesso funzionale che li lega e, in definitiva, l'effettiva portata dell'operazione» (TAR Lombardia, Brescia, sez. I, 4 dicembre 2020, n. 852; in termini, tra le ultime, TRGA Trentino-Alto Adige, Trento, 27 ottobre 2020, n. 181; TAR Campania, Napoli, sez. VII, 11 marzo 2020, n. 1112; TAR Puglia, Lecce, sez. I, 27 febbraio 2020, n. 257)".*

Cessione del credito da sismabonus 50% - 85%

Anche i lavori di messa in sicurezza antisismica di singole unità immobiliari e condomini situati in zona sismica 1, 2 e 3 seguono il destino degli altri bonus: chi ha comunicato l'inizio dei lavori o richiesto il titolo entro il 16 febbraio 2023 potrà cedere i crediti, in caso contrario potrà solo detrarre le spese dall'Irpef.

Bonus barriere architettoniche 75%

Chi, entro il 16 febbraio 2023, ha già avviato i lavori o ha presentato/richiesto la comunicazione o il titolo abilitativo, conserva la facoltà di optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito. Chi non lo ha ancora fatto, potrà optare per la sola detrazione Irpef del 75% delle spese sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici attraverso l'automazione o la sostituzione degli impianti, quali ascensori, servoscala, piattaforme elevatrici, ecc.

Edilizia libera, come dimostrare la data di inizio lavori?

Come detto sopra, a data che separa chi potrà ancora avvalersi della cessione del credito da chi non avrà altra scelta che la detrazione Irpef è il 16 febbraio 2023.

Ma per i lavori agevolati da bonus fiscali ma che non richiedono comunicazioni o titoli abilitativi, come si dimostra la data di inizio? Il DL 11/2023 non lo indica esplicitamente. Quindi il contribuente dovrà produrre una **autocertificazione** che indichi la data in cui l'intervento è iniziato.

Detrazione 50% Iva acquisto e sismabonus acquisto 75% - 85%

Il DL 11/2023 interessa anche chi fruisce della detrazione del 50% dell'Iva per l'acquisto di un'abitazione in un edificio ristrutturato da un'impresa o del sismabonus acquisti del 75% o 85% su una casa demolita e ricostruita da un'impresa con criteri antisismici.

Chi abbia già registrato il contratto preliminare d'acquisto o stipulato il rogito entro il 16 febbraio 2023 conserva il diritto ad optare per sconto in fattura e cessione del credito.

Bonus facciate 90% - 60%

Il bonus facciate, lo ricordiamo, è la detrazione che è stata in vigore con aliquota del 90% nel 2020 e 2021 e del 60% nel 2022, per il rifacimento delle facciate degli edifici localizzati nelle zone A e B delle città.

Non essendo consentito avviare lavori agevolati con il bonus facciate dal 1° gennaio 2023 né, tantomeno, dopo il 16 febbraio 2023, il DL 11 /2023 non influisce su questo bonus perché le spese detraibili devono essere state sostenute entro il 31 dicembre 2022, con adempimenti documentali ovviamente precedenti.

Anche per il bonus facciate, entro il 31 marzo 2023 va comunicata all'Agenzia delle Entrate l'opzione della cessione del credito relativo alle spese sostenute nel 2022 o alle rate residue delle spese del 2020 e 2021.

Bonus mobili 50% e bonus verde 36%

Il bonus mobili ed elettrodomestici e il bonus verde non sono interessati dalla novità normativa perché per essi non c'è mai stata la chance dello sconto in fattura o della cessione del credito. Resta quindi invariata la sola possibilità della detrazione Irpef in 10 anni: del 50% su una spesa massima di 8.000 euro per il bonus mobili e del 36% su una spesa massima di 5.000 euro per il bonus verde. I due bonus sono attivi fino al 2024.

Leggi anche [Cambio destinazione uso: quando serve il permesso di costruire?](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*