

CODEX

collana diretta da PAOLO LORO

urbanistica, edilizia

CDX29

IL CODICE DEGLI ABUSI EDILIZI

maggio 2016

**guida normativa e
raccolta giurisprudenziale**

EXEO edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-198-0

RACCOLTE, LINEA CODICISTICA

professionisti

pubblica amministrazione

IL CODICE DEGLI ABUSI EDILIZI

maggio 2016

GUIDA NORMATIVA
E RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

La presente opera è una raccolta di provvedimenti di rango normativo ed attuativo in materia di **ABUSI EDILIZI**. Tutti i testi sono presentati in versione consolidata che ne assicura la corretta lettura nel contesto delle numerose modifiche intervenute nel tempo. Il compendio di giurisprudenza a corredo del *corpus* normativo completa efficacemente la panoramica giuridica della materia, rendendo la presente opera indispensabile agli operatori del settore.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le sintesi siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, **invitando l'utente a confrontare le sintesi con il contenuto della relativa sentenza, nonché a verificare presso le fonti ufficiali l'effettiva corrispondenza delle sintesi e degli estratti alla pronuncia di cui sono riportati gli estremi**. Si avvisa inoltre l'utente che la presente raccolta, da utilizzarsi come uno spunto di partenza per ricerche più approfondite, non ha alcuna pretesa di esaustività rispetto all'argomento trattato.

Copyright © 2016 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. **Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: 30 maggio 2016 | materia: edilizia urbanistica | collana: CODEX diretta da Paolo Loro | nic: 29 | tipologia: raccolta | linea: codicistica | formato: digitale, pdf | codice prodotto: CDX29 | ISBN: 978-88-6907-198-0 | editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD | Luogo di elaborazione presso la sede operativa.

Nel caso di compilazione d'ufficio, il prefetto promuove d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche la iscrizione d'ufficio, nel bilancio comunale, della spesa occorrente per la redazione o rielaborazione del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione.

Art. 36. Approvazione dei regolamenti edilizi comunali.

I regolamenti edilizi dei Comuni sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche sentita la Sezione urbanistica regionale e la competente Soprintendenza entro il termine di 180 giorni dalla presentazione.

Il Ministro per i lavori pubblici di concerto con il Ministro per l'interno e per la pubblica istruzione può disporre l'approvazione del regolamento edilizio di determinati Comuni con proprio decreto, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici e il Ministero della pubblica istruzione.

Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel regolamento edilizio e nel programma di fabbricazione le modifiche che siano ritenute indispensabili ai fini di cui al secondo comma, lettere b), c), d), dell'articolo 10.

Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentita la competente Soprintendenza o il Ministro per la pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro per i lavori pubblici.

Le modifiche di cui al precedente comma sono comunicate al Comune interessato, il quale entro 60 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni.

Il Ministro per i lavori pubblici o il provveditore regionale alle opere pubbliche adottano i provvedimenti di loro competenza entro 90 giorni dalla presentazione del progetto del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione.

Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Norme per la edificabilità dei suoli.

(G.U. 29 gennaio 1977, n. 27).

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 30/5/2016 CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA L. 23 DICEMBRE 1996, N. 662

GLI ARTICOLI 1 E DA 3 A 12 SONO STATI ABROGATI DALL'ART. 136 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 A DECORRERE DAL 30 GIUGNO 2003, COME STABILITO DALL'ART. 2 DEL D.L. 20 GIUGNO 2002, N. 122, CONVERTITO DALLA L. 1° AGOSTO 2002, N. 185.

Art. 1. (Trasformazione urbanistica del territorio e concessione di edificare).

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge.

Art. 2. (Piani di zona e demani comunali di aree).

Per le aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 8 aprile 1962, n. 167, e per quelle acquisite ai sensi degli articoli 27 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, resta fermo il regime previsto dalle norme della stessa legge n. 865.

Anche per tali aree è necessario il provvedimento del sindaco di cui all'articolo 1 della presente legge.

Il primo comma dell'articolo 3 della legge 18 aprile 1962, n. 167, già sostituito dall'articolo 29 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

"L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato".

L'articolo 26 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è abrogato. Le aree già vincolate ai sensi di detto articolo sono assoggettate al regime previsto dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, salvo quanto previsto nell'undicesimo, nel sedicesimo e nel diciottesimo comma dello stesso articolo 35 per ciò che concerne i requisiti soggettivi.

Art. 3. (Contributo per il rilascio della concessione)

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Art. 4. (Caratteristiche della concessione).

La concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e, nei comuni sprovvisti di detti strumenti, a norma dell'articolo 41-quinquies, primo e terzo comma, della legge medesima, nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della presente legge e le sanzioni previste dall'articolo 15 della stessa. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

La regione stabilisce le forme e le modalità d'esercizio dei poteri sostitutivi nel caso di mancato rilascio della concessione nei termini di legge.

A decorrere dal 1° gennaio 1979, salva l'applicazione dell'articolo 4 della legge 1° giugno 1971, n. 291, nei comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici generali e in mancanza di norme regionali e fino all'entrata in vigore di queste, la concessione deve osservare i seguenti limiti:

- a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03, per metro quadrato di area edificabile;
- b) nell'ambito dei centri abitati definiti ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono consentite soltanto opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento statico e di risanamento igienico;
- c) le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un decimo dell'area di proprietà.

Art. 5. (Determinazione degli oneri di urbanizzazione).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previsti dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, modificato dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nonché dalle leggi regionali, è stabilita, ai fini del precedente articolo 3, con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce, entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

Fino all'approvazione delle tabelle di cui al precedente comma i comuni continuano ad applicare le disposizioni adottate in attuazione delle leggi 6 agosto 1967, n. 765.

Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione entro il termine stabilito nel primo comma e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

Art. 6. (Determinazione del costo di costruzione).

Il costo di costruzione di cui all'articolo 3 della presente legge per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Con gli stessi provvedimenti di cui al primo comma, le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento.

Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al primo comma, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Il contributo afferente alla concessione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere la concessione.

Art. 7. (Edilizia convenzionata).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente articolo 3 si è ridotto alla sola quota di cui all'articolo 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo articolo 8.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Fino all'approvazione da parte della regione della convenzione-tipo, le convenzioni previste dal presente articolo sono stipulate in conformità ad uno schema di convenzione-tipo, deliberato dal Consiglio comunale, contenente gli elementi di cui al successivo articolo 8.

Può tener luogo della convenzione un atto unilaterale d'obbligo con il quale il concessionario si impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione-tipo ed a corrispondere nel termine stabilito la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del comune e a spese del concessionario.

Art. 8. (Convenzione-tipo).

Ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa di cui al precedente articolo 7, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi del precedente articolo 6.

Per un periodo di 10 anni dall'entrata in vigore della presente legge il concessionario può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione [1].

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

[1] Il termine di cui al presente comma è stato soppresso dall'art. 23 della L. 17 febbraio 1992, n. 179.

Art. 9. (Cessione gratuita).

Il contributo di cui al precedente articolo 3 non è dovuto:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;

d) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;

e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Per le opere realizzate dai soggetti di cui al secondo comma dell'articolo 4 il contributo per la concessione - da determinarsi dal comune ai sensi del precedente articolo 5 - è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Restano ferme le norme di cui agli articoli 29 e 31, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Art. 10. (Concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza).

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla presentazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui alle lettere a) e b) del precedente articolo 5, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi del precedente articolo 5, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dal precedente articolo 9, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Art. 11. (Versamento del contributo afferente alla concessione).

La quota di contributo di cui al precedente articolo 5 è corrisposta al comune all'atto del rilascio della concessione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune.

La quota di contributo di cui al precedente articolo 6 è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

Art. 12. (Destinazione dei proventi delle concessioni).

I proventi delle concessioni e delle sanzioni di cui agli articoli 15 e 18 sono versati in conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, nonché all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali di cui al successivo articolo 13.

Art. 13. (Programmi pluriennali di attuazione).

L'attuazione degli strumenti urbanistici generali avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone - incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione - nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Nella formulazione dei programmi deve essere osservata la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'articolo 3 della L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, come modificato ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.

La regione stabilisce con propria legge, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il contenuto ed il procedimento di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, individua i comuni esonerati, anche in relazione alla dimensione, all'andamento demografico ed alle caratteristiche geografiche, storiche ed ambientali - fatta comunque eccezione per quelli di particolare espansione industriale e turistica - dall'obbligo di dotarsi di tali programmi e prevede le forme e le modalità di esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti dei comuni inadempienti.

Nei comuni obbligati ai sensi del terzo comma la concessione di cui all'articolo 1 della presente legge è data solo per le aree incluse nei programmi di attuazione e, al di fuori di esse, per le

opere e gli interventi previsti dal precedente articolo 9, sempreché non siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali.

Fino all'approvazione dei programmi di attuazione, al di fuori dei casi previsti nel precedente comma, la concessione è data dai comuni obbligati soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificata dalla presente legge.

Le disposizioni del comma precedente non si applicano ai beni immobili di proprietà dello Stato.

La legge regionale prevede le modalità di utilizzazione delle aree espropriate.

Nei comuni esonerati trova applicazione la norma di cui al primo comma del precedente articolo 4.

Art. 14. (Indennità di espropriazione). [2].

Al primo comma dell'articolo 12 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, modificato dall'articolo 6 del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115, convertito, con modificazioni, nella legge 27 giugno 1974, n. 247, la cifra "30 per cento", è sostituita dalla cifra "50 per cento".

All'articolo 12 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono aggiunti i seguenti commi:

"L'espropriante dispone il pagamento dell'indennità accettata entro sessanta giorni dal provvedimento di cui al terzo comma.

Per le espropriazioni in dipendenza di opere di competenza statale, l'amministrazione competente emette il provvedimento che dispone il pagamento entro sessanta giorni a decorrere dalla comunicazione del provvedimento di autorizzazione a pagare di cui alla legge 3 aprile 1926, n. 686, e successive modificazioni A decorrere dalla scadenza dei termini di cui ai commi precedenti, sono dovuti gli interessi in misura pari a quella del tasso di sconto".

L'articolo 15 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente:

"Qualora l'indennità non sia accettata nel termine di cui al primo comma dell'articolo 12, il presidente della giunta regionale richiede la determinazione della indennità alla commissione competente per territorio di cui all'articolo 16. La commissione, entro trenta giorni dalla richiesta del presidente della giunta regionale determina l'indennità sulla base del valore agricolo con riferimento alle colture effettivamente praticate sul fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio della azienda agricola e la comunica all'espropriante.

L'espropriante comunica le indennità ai proprietari degli immobili ai quali le stime si riferiscono mediante avvisi notificati nelle forme degli atti processuali civili; deposita la relazione della commissione nella segreteria del comune e rende noto al pubblico l'eseguito deposito nei modi previsti dal secondo comma dell'articolo 10."

I primi quattro commi dell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sono sostituiti dai seguenti:

"Con provvedimento della regione è istituita, in ogni provincia, una commissione composta dal presidente dell'amministrazione provinciale o da un suo delegato, che la presiede, dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale o da un suo delegato, dall'ingegnere capo del genio civile o da un suo delegato, dal presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della provincia o da un suo delegato, nonchè da due esperti nominati dalla regione in materia urbanistica ed edilizia e da tre esperti in materia di agricoltura e di foreste scelti dalla regione stessa su terne proposte dalle associazioni sindacali agricole maggiormente rappresentative.

La regione, ove particolari esigenze lo richiedano, può disporre la formazione di sottocommissioni, le quali opereranno nella medesima composizione della commissione di cui al primo comma. A tal fine la regione nomina gli ulteriori componenti.

La commissione di cui al primo comma ha sede presso l'ufficio tecnico erariale. L'intendente di finanza provvede alla costituzione della segreteria della commissione ed all'assegnazione ad essa del personale necessario.

La commissione determina ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

L'indennità di espropriazione, per le aree esterne ai centri edificati di cui all'articolo 18, è commisurata al valore agricolo medio di cui al comma precedente corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.

Nelle aree comprese nei centri edificati l'indennità è commisurata al valore agricolo medio della coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricade l'area da espropriare, coprono una superficie superiore al 5 per cento di quella coltivata della regione agraria stessa.

Tale valore è moltiplicato per un coefficiente:

da 2 a 5 se l'area ricade nel territorio di comuni fino a 100 mila abitanti;

da 4 a 10 se l'area ricade nel territorio di comuni con popolazione superiore a 100 mila abitanti.

Per la determinazione dell'indennità relativa alle aree comprese nei centri edificati, la commissione di cui al primo comma è integrata dal sindaco o da un suo delegato".

Il primo comma dell'articolo 17 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è sostituito dal seguente: "Nel caso che l'area da espropriare sia coltivata dal proprietario diretto coltivatore, nell'ipotesi di cessione volontaria ai sensi dell'articolo, 12, primo comma, il prezzo di cessione è determinato in misura tripla rispetto all'indennità provvisoria, esclusa la maggiorazione prevista dal suddetto articolo".

Al primo comma dell'articolo 19 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, le parole: "dell'ufficio tecnico erariale", sono sostituite dalle seguenti: "della commissione di cui all'articolo 16".

Al terzo comma dell'articolo 20 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, le parole: "L'ufficio tecnico erariale provvede", sono sostituite dalle seguenti: "La commissione di cui all'articolo 16 provvede" e le parole: "un ventesimo dell'indennità", sono sostituite dalle seguenti: "un dodicesimo dell'indennità".

All'articolo 20 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è aggiunto in fine il seguente comma: "Il disposto del secondo comma del presente articolo deve intendersi applicabile anche alle occupazioni preordinate alla realizzazione delle opere e degli interventi previsti dall'articolo 4 del decreto-legge 2 maggio 1974, n. 115, convertito, con modificazioni, nella legge 27 giugno 1974, n. 247".

[2] La Corte Costituzionale, con sentenza 30 gennaio 1980, n. 5, ha dichiarato l'illegittimità del presente articolo, nelle parti in cui reca modificazioni agli artt. 16, commi 5, 6, 7 e 20, comma 3, della L. 22 ottobre 1971, n. 865.

Art. 15. (Sanzioni amministrative).

Il mancato versamento del contributo nei termini di cui al precedente articolo 11 comporta:

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;

c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

La vigilanza sulle costruzioni è esercitata dal sindaco ai sensi dell'articolo 32 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del sindaco.

L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il comune interessato e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del sindaco può essere presentato ricorso al tribunale amministrativo regionale competente per territorio.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'ufficio tecnico erariale.

La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dall'articolo 2 del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, che è emessa dal sindaco del comune interessato.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite rispettivamente, al demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli enti stessi (salvo il potere di ordinarne la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro sessanta giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali). In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione si applica il disposto dell'undicesimo comma del presente articolo. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

è vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Art. 16. (Tutela giurisdizionale).

[I ricorsi giurisdizionali contro il provvedimento con il quale la concessione viene data o negata nonché contro la determinazione e la liquidazione del contributo e delle sanzioni previste dagli artt. 15 e 18 sono devoluti alla competenza dei tribunali amministrativi regionali, i quali, oltre i mezzi di prova previsti dall'art. 44, primo comma, R.D. 26 giugno 1924, n. 1054, possono disporre altresì le perizie di cui all'art. 27, R.D. 17 agosto 1907, n. 642].

Art. 17. (Sanzioni penali).

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

a) l'ammenda fino a lire 20 milioni per la inosservanza delle disposizioni previste dalla presente legge, dalla L. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dai regolamenti edilizi e dagli strumenti urbanistici, ovvero delle prescrizioni e modalità esecutive previste dalla concessione;

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 10 milioni a lire 100 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da lire 30 milioni a lire 100 milioni nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'art. 18. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza della concessione.

Art. 18. (Norme transitorie).

Rimangono salve le licenze edilizie già rilasciate, anche in attuazione di piani di lottizzazione, prima della data di entrata in vigore della presente legge, purché i lavori siano completati entro quattro anni dalla stessa data così da rendere gli edifici abitabili o agibili. Per la parte non completata entro tale termine dovrà essere richiesta la concessione.

Fermi restando gli oneri di urbanizzazione, la quota di cui all'articolo 6 riguardante il costo di costruzione:

non è dovuta per le istanze presentate fino a sei mesi dalla data predetta;

è ridotta al 30 per cento della misura stabilita dalle norme della presente legge per le istanze di concessione presentate entro dodici mesi dalla stessa data;

è ridotta al 60 per cento della misura medesima per le istanze di concessione presentate entro ventiquattro mesi da tale data.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano qualora le istanze non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti dalle vigenti norme urbanistico-edilizie ovvero i progetti presentati vengano assoggettati a varianti essenziali su richiesta del concessionario prodotta oltre i termini suindicati.

In ordine alle istanze di cui al secondo comma, la concessione, con i benefici ivi previsti, non può essere data dopo due anni dalla presentazione delle istanze stesse, salvo che sia

successivamente intervenuta decisione di annullamento del silenzio rifiuto o di un provvedimento negativo emesso dal comune.

I lavori oggetto delle concessioni di cui sopra debbono essere completati entro tre anni dalla data di rilascio, così da rendere gli edifici abitabili o agibili. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata.

Per i piani di lottizzazione convenzionata di cui all'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, già approvati, restano fermi gli oneri di urbanizzazione convenzionata. Il rilascio delle singole concessioni è subordinato soltanto al pagamento della quota del costo di costruzione, secondo le norme della presente legge.

Art. 19. Le disposizioni di cui al precedente articolo 14, in materia di determinazione dell'indennità di espropriazione e di occupazione, non si applicano ai procedimenti in corso se la liquidazione dell'indennità predetta sia divenuta definitiva o non impugnabile o definita con sentenza passata in giudicato alla data di entrata in vigore della presente legge [3].

Fino all'insediamento delle commissioni di cui all'articolo 14, le competenze attribuite a queste sono svolte dall'ufficio tecnico erariale, il quale applica i criteri previsti dalla presente legge per la determinazione dell'indennità di espropriazione e di occupazione.

[3] La Corte costituzionale, con sentenza 30 gennaio 1980, n. 5, ha dichiarato l'illegittimità del presente comma.

Art. 20. (Norme tributarie).

Ai provvedimenti, alle convenzioni e agli atti d'obbligo previsti dalla presente legge si applica il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

La trascrizione prevista dall'articolo 15 della presente legge si effettua a tassa fissa.

Art. 21. (Disposizioni finali).

Restano in vigore le norme della legge 18 dicembre 1973, n. 880, e della legge 2 agosto 1975, n. 393.

Restano altresì in vigore le norme della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, sempreché non siano incompatibili con quelle della presente legge ed intendendosi la espressione "licenza edilizia" sostituita dall'espressione "concessione".

Art. 22. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie.

(G.U. 2 marzo 1985, n. 53, S.O.).

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 30/5/2016 CON LE MODIFICHE APPORTATE DAL D.L. 30 SETTEMBRE 2003, N. 269

CAPO I

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia.

Sanzioni amministrative e penali

Art. 1. Legge-quadro.

Fermo restando quanto previsto dal capo IV, le regioni emanano norme in materia di controllo dell'attività urbanistica ed edilizia e di sanzioni amministrative in conformità ai principi definiti dai capp. I, II e III della presente legge.

Fino all'emanazione delle norme regionali si applicano le norme della presente legge.

Sono in ogni caso fatte salve le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano.

Art. 2. Sostituzione di norme.

Le disposizioni di cui al capo I della presente legge sostituiscono quelle di cui all'art. 32, L. 17 agosto 1942, n. 1150, ed agli articoli 15 e 17, L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Artt. 3. - 22.

[Abrogati - vedi ora il D.P.R. 380/2001]

Art. 23. Controlli periodici mediante rilevamenti aerofotogrammetrici.

Le regioni stabiliscono, con proprie leggi, quali aree del territorio debbano essere assoggettate a particolare controllo periodico dell'attività urbanistica ed edilizia anche mediante rilevamenti aerofotogrammetrici, ed il conseguente aggiornamento delle scritture catastali.

Le leggi regionali agevolano altresì la costituzione di consorzi tra comuni per la esecuzione dei rilevamenti e dei controlli di cui al presente articolo.

Lo Stato contribuisce ad integrare i fabbisogni finanziari per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo con quota parte degli introiti di competenza statale di cui al capo IV.

Con la legge finanziaria si provvede alla determinazione della quota da destinare alla finalità suddetta.

CAPO II

Snellimento delle procedure urbanistiche ed edilizie

Art. 24. Strumenti per cui non è richiesta l'approvazione regionale.

Salvo che per le aree e per gli ambiti territoriali individuati dalle regioni come di interesse regionale in sede di piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, con specifica deliberazione, non è soggetto ad approvazione regionale lo strumento attuativo di strumenti

urbanistici generali, compresi i piani per l'edilizia economica e popolare nonché i piani per gli insediamenti produttivi.

Le regioni emanano norme cui i comuni debbono attenersi per l'approvazione degli strumenti di cui al comma precedente, al fine di garantire la snellezza del procedimento e le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei soggetti pubblici e privati. I comuni sono comunque tenuti a trasmettere alla regione, entro sessanta giorni, copia degli strumenti attuativi di cui al presente articolo. Sulle eventuali osservazioni della regione i comuni devono esprimersi con motivazioni puntuali.

Art. 25. Semplificazione delle procedure.

Le regioni entro centottanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge emanano norme che:

- a) prevedono procedure semplificate per la approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali;
- b) definiscono criteri ed indirizzi per garantire l'unificazione ed il coordinamento dei contenuti dei regolamenti edilizi comunali, nonché per accelerare l'esame delle domande di concessione e di autorizzazione edilizia;
- c) prevedono procedure semplificate per la approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzate all'adeguamento degli standards urbanistici posti da disposizioni statali o regionali.

Le norme di cui al comma precedente devono garantire le necessarie forme di pubblicità e la partecipazione dei soggetti pubblici e privati, nonché i termini, non superiori a centoventi giorni, entro i quali la regione deve comunicare al comune le proprie determinazioni.

Trascorsi tali termini i provvedimenti di cui al precedente comma si intendono approvati.

Le varianti agli strumenti urbanistici non sono soggette alla preventiva autorizzazione della regione.

Art. 26. Opere interne.

[Abrogato - vedi ora il D.P.R. 380/2001]

Art. 27. Demolizione di opere.

[Abrogato - vedi ora il D.P.R. 380/2001]

Art. 28. Valore venale dell'immobile.

L'ufficio tecnico erariale è tenuto a determinare, entro centoventi giorni dalla richiesta del comune, il valore venale degli immobili in relazione alla applicazione delle sanzioni previste dalla presente legge.

CAPO III

Recupero urbanistico di insediamenti abusivi

Art. 29. Varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni.

Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge le regioni disciplinano con proprie leggi la formazione, adozione e approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, esistenti al 1° ottobre 1983, entro un quadro di convenienza economica e sociale. Le varianti devono tener conto dei seguenti principi fondamentali:

- a) realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.

La legge regionale stabilisce altresì:

- a) i criteri e i termini ai quali devono attenersi i comuni per la individuazione e la perimetrazione degli insediamenti abusivi;
- b) i criteri ai quali devono attenersi i comuni qualora gli insediamenti abusivi ricadano in zona dichiarata sismica;
- c) i casi in cui la formazione delle varianti è obbligatoria;
- d) le procedure per l'approvazione delle varianti, precisando i casi nei quali non è richiesta l'approvazione regionale;
- e) i criteri per la formazione di consorzi, anche obbligatori, fra proprietari di immobili;
- f) il programma finanziario per la attuazione degli interventi previsti con carattere pluriennale;
- g) la definizione degli oneri di urbanizzazione e le modalità di pagamento degli stessi in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla ubicazione, al convenzionamento, anche mediante atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari degli immobili.

Decorso il termine di novanta giorni, di cui al primo comma, e fino alla emanazione delle leggi regionali, gli insediamenti avvenuti in tutto o in parte abusivamente, fermi restando gli effetti della mancata presentazione dell'istanza di sanatoria previsti dall'articolo 40, possono formare oggetto di apposite varianti agli strumenti urbanistici al fine del loro recupero urbanistico, nel rispetto comunque dei principi di cui al primo comma e delle previsioni di cui alle lettere e), f) e g) del precedente secondo comma.

Le proposte di varianti di recupero urbanistico possono essere presentate da parte di soggetti pubblici e privati, con allegato un piano di fattibilità tecnico, economico, giuridico e amministrativo, finalizzato al finanziamento, alla realizzazione e alla gestione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il recupero urbanistico ed edilizio, volto al raggiungimento della sostenibilità ambientale, economica e sociale, alla coesione degli abitanti dei nuclei edilizi inseriti nelle varianti e alla rivitalizzazione delle aree interessate dall'abusivismo edilizio.

Art. 30. Facoltà e obblighi dei comuni.

In luogo della indennità di esproprio, i proprietari di lotti di terreno, vincolati a destinazioni pubbliche a seguito delle varianti di cui all'articolo 29, possono chiedere che vengano loro assegnati equivalenti lotti disponibili nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, per costruirvi, singolarmente o riuniti in cooperativa, la propria prima abitazione. Per i fini previsti dal presente comma e dal successivo secondo comma, i comuni che procedono all'adozione delle varianti di cui all'articolo 29 devono comunque provvedere, anche se non obbligati ai sensi delle norme vigenti, alla formazione dei piani di zona previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, senza tener conto del limite minimo del quaranta per cento di cui all'articolo 2, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero procedere agli opportuni ampliamenti dei piani già approvati. I proprietari di terreni, coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, possono chiedere al comune, in luogo dell'indennità di esproprio, l'assegnazione in proprietà di equivalenti terreni, facenti

parte del patrimonio disponibile delle singole amministrazioni comunali, per continuare l'esercizio dell'attività agricola.

I proprietari degli edifici per i quali è prevista la demolizione possono chiedere l'assegnazione di un lotto nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, per costruirvi la propria prima abitazione.

I soggetti abitanti, a titolo di proprietà o di locazione decorrente da data certa, anteriore all'entrata in vigore della presente legge, in edifici, ultimati ai sensi del secondo comma dell'articolo 31 della presente legge, alla data del 1° ottobre 1983, dei quali è prevista la demolizione, a seguito dell'approvazione degli strumenti di recupero urbanistico, sono preferiti, purché abbiano versato i contributi ex Gescal per almeno cinque anni, a parità di punteggio nella graduatoria di assegnazione in locazione di alloggi cui abbiano titolo a norma di legge.

CAPO IV

Opere sanabili.

Soggetti legittimati.

Conservazione dei rapporti sorti sulla base i decreti-legge non convertiti

Art. 31. Sanatoria delle opere abusive.

Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite:

a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;

b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.

Ai fini delle disposizioni del comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

Alla richiesta di sanatoria ed agli adempimenti relativi possono altresì provvedere coloro che hanno titolo, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10, a richiedere la concessione edilizia o l'autorizzazione nonché, salvo rivalsa nei confronti del proprietario, ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima.

Conservano efficacia gli atti ed i provvedimenti adottati in applicazione delle disposizioni dell'art. 6 del D.L. 31 luglio 1982, n. 486, dell'art. 9 del D.L. 30 settembre 1982, n. 688, e del D.L. 5 ottobre 1983, n. 529, non convertiti in legge. Restano fermi i rapporti giuridici sorti sulla base delle medesime disposizioni anche ai fini dei provvedimenti che i comuni, in ordine alle richieste di sanatoria già presentate, devono adottare per la definitiva determinazione della oblazione ai sensi della presente legge.

Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, primo comma, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 34 della presente legge.

Art. 32. Opere costruite su aree sottoposte a vincolo.

1. Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo. Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte.

2. Sono suscettibili di sanatoria, alle condizioni sottoindicate, le opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione e che risultino:

a) in difformità dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni, e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quando possano essere collaudate secondo il disposto del quarto comma dell'articolo 35;

b) in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici od a spazi pubblici, purché non in contrasto con le previsioni delle varianti di recupero di cui al capo III;

c) in contrasto con le norme del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 13 aprile 1968, e con gli articoli 16, 17 e 18 della legge 13 giugno 1991, n. 190, e successive modificazioni, sempre che le opere stesse non costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico.

3. Qualora non si verificano le condizioni di cui al comma 2, si applicano le disposizioni dell'articolo 33.

4. Ai fini dell'acquisizione del parere di cui al comma 1 si applica quanto previsto dall'articolo 20, comma 6, del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, ivi inclusa la soprintendenza competente, alla tutela del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute preclude il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

5. Per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà di enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato anche alla disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione. La disponibilità all'uso del suolo, anche se gravato di usi civici, viene espressa dagli enti pubblici territoriali proprietari entro il termine di centottanta giorni dalla richiesta. La richiesta di disponibilità all'uso del suolo deve essere limitata alla superficie occupata dalle costruzioni oggetto della sanatoria e alle pertinenze strettamente necessarie, con un massimo di tre volte rispetto all'area coperta dal fabbricato. Salve le condizioni previste da leggi regionali, il valore è stabilito dalla filiale dell'Agenzia del demanio competente per territorio per gli immobili oggetto di sanatoria ai sensi della presente legge e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, con riguardo al valore del terreno come risultava all'epoca della costruzione aumentato dell'importo corrispondente alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, al momento della determinazione di detto valore. L'atto di disponibilità, regolato con convenzione di cessione del diritto di superficie per una durata massima di anni sessanta, è stabilito dall'ente proprietario non oltre sei mesi dal versamento dell'importo come sopra determinato.

2. Gli incentivi concessi per interventi di progettazione sono erogati in via anticipata nella misura del 60% contestualmente alla concessione e il restante 40% a consuntivo.
3. Gli interventi di cui al comma 2 devono concludersi entro due anni dalla data del decreto di concessione dell'incentivo, fatta salva la possibilità di proroga in presenza di richiesta motivata.
4. La rendicontazione degli incentivi avviene nelle forme e con le modalità previste dall'art. 42 della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 7 Cumulabilità.

1. Gli incentivi per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 2 sono cumulabili con altri contributi statali o regionali. In tal caso la somma degli incentivi non deve superare la spesa ammissibile.

Art. 8 Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

LAZIO

Legge Regionale 2 maggio 1980, n. 28. Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente.

(B.U. 13 maggio 1980, n. 13 - S.O. n. 2.)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 30/5/2016 CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA L.R. 8 NOVEMBRE 2004, N. 12

Capo I - Accertamento delle situazioni di abusivismo edilizio

Art. 1 Rilevamento delle costruzioni e dei nuclei edilizi abusivi.

I comuni del Lazio sono tenuti a procedere, mediante apposite ed organiche iniziative:
al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio del comune;
alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici generali ovvero con le norme di legge nazionali o regionali comportanti, anteriormente all'approvazione dello strumento urbanistico generale, limiti di edificabilità;
alla individuazione dei nuclei edilizi abusivi che ancorché non in contrasto con le destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici generali, siano sorti senza la preventiva

approvazione dello strumento attuativo ovvero in violazione di altre norme di attuazione stabilite negli strumenti urbanistici.

La individuazione dei nuclei edilizi abusivi di cui al primo comma consiste nella perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive nonché delle aree inedificate da destinare ad edilizia residenziale e a recupero degli standard urbanistici. La perimetrazione risulta da elaborati grafici e dalla descrizione della consistenza e tipologia edilizia nonché dello stato di urbanizzazione e della dotazione dei servizi.

Ai fini delle attività previste nel presente articolo:

- a) si tiene conto delle costruzioni abusive ultimate fino alla data del 31 dicembre 1993;
- b) si considerano abusive le costruzioni realizzate senza licenza o concessione edilizia ovvero in base a licenza o concessione edilizia annullata, nonché in quelle in totale difformità della licenza o concessione ovvero in parziale difformità secondo i criteri di cui al comma undicesimo dell'art. 15 della L. 28 gennaio 1977, n. 10; nonché, infine, quelle realizzate da terzi su aree o immobili di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali senza la concessione da parte dell'ente titolare del bene o in difformità delle norme urbanistiche.

Art. 2 Procedimento.

Il consiglio comunale, entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, delibera il programma, le iniziative ed i mezzi per il compimento dell'attività di cui al precedente art. 1, ovvero dà atto della esistenza nel territorio del comune delle costruzioni abusive specificamente indicate oppure della accertata inesistenza di costruzioni abusive [1].

Le attività previste nel precedente art. 1 debbono essere completate entro quindici mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Entro il medesimo termine il consiglio comunale con una o più deliberazioni prende atto delle operazioni compiute ed adotta la perimetrazione dei nuclei abusivi [2].

Le deliberazioni di cui al comma precedente o quella con cui si dà atto dell'esistenza o dell'inesistenza delle costruzioni abusive vengono, unitamente agli elaborati che vi sono allegati, depositate, entro otto giorni dall'espletamento del controllo da parte del competente organo regionale, negli uffici comunali per un periodo di trenta giorni interi e consecutivi durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e di presentare osservazioni.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico mediante avviso, affisso all'albo pretorio e in luoghi di pubblica frequenza nel quale siano indicati il luogo, la durata e lo scopo del deposito stesso precisando che sia enti che privati possono presentare osservazioni.

Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale adotta le proprie determinazioni in merito alle osservazioni stesse.

Nel corso dello svolgimento delle attività previste nell'art. 1 della presente legge il comune può anche assicurarsi nei modi opportuni il concorso e la collaborazione di forze sociali, di organismi rappresentativi nonché degli ordini professionali e degli enti ed associazioni culturali interessati.

[1] L'art. 2 della L.R. 17 dicembre 1996, n. 58 ha stabilito che il termine indicato nel presente comma decorre dalla data di entrata in vigore della stessa L.R. 58/1996.

[2] L'art. 2 della L.R. 17 dicembre 1996, n. 58 ha stabilito che il termine indicato nel presente comma decorre dalla data di entrata in vigore della stessa L.R. 58/1996.

Art. 3 Vigilanza sull'attività comunale e poteri sostitutivi.

Il comune, ai fini dell'esercizio del potere di vigilanza da parte della Regione, è tenuto a trasmettere, successivamente alla loro adozione, le delibere di cui al precedente art. 2 all'Assessorato regionale all'urbanistica e assetto del territorio.

Il comune è, altresì, tenuto a fornire al predetto Assessorato regionale ogni opportuna informazione sullo svolgimento delle attività di cui al precedente art. 1 e a inviare in comunicazione i documenti richiesti.

Quando il comune lasci decorrere senza provvedere ciascuno dei termini stabiliti nel precedente art. 2, ovvero ritardi ingiustificatamente lo svolgimento delle attività previste nel programma da esso approvato e, in generale, nel presente capo, il Presidente della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore all'urbanistica e assetto del territorio comunicata alla commissione competente, nomina un commissario che si sostituisce agli organi del comune per il compimento delle attività previste nel presente capo, compresi gli atti preparatori e consequenziali.

Il Presidente della Giunta regionale è tenuto a procedere, entro il termine di trenta giorni, alla nomina del commissario di cui al comma precedente quando, verificatasi l'inadempienza del comune, ne faccia espressa richiesta la competente Commissione consiliare permanente, che si esprime a seguito di domanda di un consigliere regionale.

Capo II - Norme urbanistiche per il recupero dei nuclei edilizi abusivi

Art. 4 Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi.

I comuni del Lazio, dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvato, nel cui territorio siano individuati nuclei edilizi abusivi in contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico, provvedono ad adottare una speciale variante diretta al recupero urbanistico dei nuclei abusivi, sempreché ricorra:

- a) la rilevanza socio-economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;
- b) la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano, così come configurato nello strumento urbanistico vigente;
- c) la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio (rispetto idrogeologico - paesistico-archeologico ed altri) ivi compresi quelli di cui alla L.R. 2 luglio 1974, n. 30 e L.R. 25 ottobre 1976, n. 52.

Non possono essere oggetto di varianti gli spazi che lo strumento urbanistico destina a finalità pubbliche, qualora ne risulti pregiudicata la realizzazione di essenziali attrezzature e impianti pubblici, non altrove ubicabili.

Art. 5 Termini per l'adozione della variante e poteri sostitutivi.

Le varianti di cui all'articolo precedente non sono soggette ad autorizzazione preventiva e devono essere adottate dal comune entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge [3].

Quando, ricorrendone le condizioni, il comune non provvede all'adozione delle varianti stesse nel termine innanzi fissato, ovvero non delibera di diversamente provvedere, si fa luogo ai provvedimenti sostitutivi previsti nell'art. 1 della L. 6 agosto 1967, n. 765.

[3] L'art. 2 della L.R. 17 dicembre 1996, n. 58 ha stabilito che il termine indicato nel presente comma decorre dalla data di entrata in vigore della stessa L.R. 58/1996.

Art. 6 Contenuti della variante.

La speciale variante di cui all'articolo 4 deve comprendere anche le modificazioni alla grande viabilità, ai servizi generali di livello cittadino e alle altre infrastrutture, nonché tutti quei provvedimenti che si rendessero necessari per il razionale inserimento dei nuclei nel territorio e nell'organismo urbano.

La variante deve contenere una relazione tecnica ed indicare in ogni caso:

- a) la rete viaria e le aree per parcheggio pubblico;
- b) le aree per il verde ed i servizi pubblici;
- c) la densità territoriale massima da applicare alle superfici dell'intero comprensorio;
- d) le norme tecniche di attuazione, le quali possono anche, in relazione all'edilizia già esistente, prevedere disposizioni in deroga agli standard edilizi stabiliti dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Agli elaborati della variante va allegata l'analisi della situazione di fatto dalla quale risultino, per ciascun nucleo, l'entità dei volumi degli edifici, delle attrezzature sociali e delle infrastrutture esistenti.

Le aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi debbono essere reperite nella misura prevista dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ed eventuali modificazioni nell'ambito della perimetrazione di cui al secondo comma dell'art. 1; nel caso di comprovata impossibilità si può provvedere alle esigenze per i servizi del comprensorio attraverso il reperimento di aree esterne al perimetro dei nuclei ed adiacenti ad esso.

Il comune può, quando ne ricorra la necessità adeguatamente documentata, comprendere nella variante aree adiacenti al perimetro dei nuclei, da destinare all'edilizia residenziale pubblica, attraverso piano di zona ai sensi della L. n. 167 del 1962 fermi stando per questa ultima i limiti della legislazione vigente.

Nei nuclei perimetrati ai sensi dell'articolo 1, secondo comma, gli interventi sulle aree inedificate devono essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuano attraverso comparti o comprensori d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) l'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq;
- b) le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiore al 20 per cento della nuova cubatura residenziale;
- c) il numero di abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati;
- d) la cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato;
- f) venga allegato allo strumento attuativo uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente.

Qualora la variante comporti un aumento degli insediamenti previsti dallo strumento urbanistico vigente tale da alterarne sensibilmente il dimensionamento, il comune include nella variante stessa opportuni provvedimenti compensativi.

Art. 6-bis

Per i lotti liberi interclusi, di superficie non superiore ai 1.500 metri quadrati, che per la loro limitata estensione non sono suscettibili di essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, le norme di attuazione della variante possono prevedere la possibilità della loro edificazione a fini esclusivamente abitativi prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo articolo 8 a condizione che l'edificazione

stessa non superi l'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla densità abitativa fissata dalla variante.

Ai fini dell'applicazione della norma di cui al comma precedente il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione dello strumento urbanistico e comunque non posteriore al 31 dicembre 1993 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già destinate a strade o a diversa destinazione urbanistica.

Per i fabbricati che si considerano ultimati ai sensi dell'articolo 31 della presente legge, le norme di attuazione di cui al precedente primo comma possono prevedere il rilascio, prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, della concessione edilizia in sanatoria prevista dal capo III della presente legge.

Art. 7 Recupero dei nuclei abusivi in sede di formazione dello strumento urbanistico generale. I comuni del Lazio non dotati di piano regolatore generale o di piano di fabbricazione alla data di entrata in vigore della presente legge, dovranno, in sede di adozione del proprio strumento urbanistico generale, espressamente prevedere la disciplina per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi di cui al precedente art. 1 in conformità ai criteri stabiliti dall'art. 4 della presente legge.

Nel caso in cui lo strumento urbanistico generale sia stato già adottato dal comune anteriormente all'entrata in vigore della presente legge e non ancora approvato e sempreché ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 4, il comune stesso dovrà adottare una speciale variante diretta ad assicurare il recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi di cui all'art. 1.

Art. 8 Attuazione delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi mediante piano particolareggiato.

Le previsioni della variante di cui ai precedenti articoli nonché quelle dirette al recupero dei nuclei edilizi abusivi inserite nei nuovi strumenti urbanistici comunali, di cui all'articolo precedente, si attuano attraverso piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata purché esteso all'intero nucleo oggetto della variante.

La redazione dei progetti dei piani particolareggiati può da parte del comune essere affidata a consorzi fra proprietari delle aree interne alla perimetrazione di cui al secondo comma dell'art. 1 che ne facciano richiesta.

In tal caso il consorzio è tenuto, entro il termine di quattro mesi dall'affidamento dell'incarico rinnovabile per una sola volta, a presentare il progetto di piano particolareggiato al comune che in sede di adozione apporgerà le modifiche che riterrà opportune.

Per l'approvazione dei piani particolareggiati si applicano le disposizioni dell'art. 7 della legge regionale 18 giugno 1975, n. 74 e successive modificazioni.

Art. 9 Attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi.

Si fa luogo all'attuazione della variante senza il successivo piano particolareggiato qualora la variante stessa sia stata redatta in scala non inferiore a 1:2.000 e contenga:

- a) la indicazione delle superfici stradali e dei parcheggi pubblici;
- b) la indicazione degli spazi destinati ai servizi pubblici ed al verde pubblico;
- c) le aree soggette a speciali vincoli o sottratte all'edificazione;
- d) la zonizzazione delle aree destinate alla edificazione con relativa normativa riguardante le caratteristiche volumetriche ed edilizie (sia per i lotti edificati, sia per quelli eventualmente edificabili all'interno dei nuclei stessi) e le destinazioni d'uso.

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> ASSENZA O DIFFORMITÀ DALLA DIA

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.49 del 11/01/2016 - Relatore: Claudio Contessa -
Presidente: Filippo Patroni Griffi

Sintesi: A fronte di un intervento soggetto a D.I.A., il Comune non può disporre a sanzione ripristinatoria di cui all'articolo 31 del d.P.R. 380 del 2001, potendo al più limitarsi ad irrogare la (sola) sanzione pecuniaria di cui al successivo articolo 37 (relativo, appunto, alle ipotesi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio di attività).

Estratto: «4.4. Allo stesso modo, il provvedimento impugnato in primo grado risulta affetto dai lamentati profili di carenza di istruttoria e di motivazione per la parte in cui ha contestato i) la riduzione delle unità immobiliari da due ad una (in pratica, si è trattato dell'abbattimento di un tramezzo divisorio);ii) "lavori interni con realizzazione di n. 2 bagni", ritenendo che gli interventi in questione fossero ascrivibili all'ambito di applicazione dell'articolo 31 del d.P.R. 380 del 2001 (avente ad oggetto 'Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità ovvero con variazioni essenziali').4.4.1. Al riguardo l'appellante ha persuasivamente osservato che gli interventi in questione sembrano piuttosto riconducibili al regime abilitativo della D.I.A. (in seguito: S.C.I.A. – segnalazione certificata di inizio di attività), essendo ascrivibili alle "opere [e] modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del T.U. dell'Edilizia.Ma se ciò è vero, ne consegue che, una volta accertata la realizzazione degli interventi in carenza del necessario titolo abilitativo, il Comune non avrebbe potuto farne derivare in modo legittimo la sanzione ripristinatoria di cui all'articolo 31 del d.P.R. 380 del 2001, potendo al più limitarsi ad irrogare la (sola) sanzione pecuniaria di cui al successivo articolo 37 (relativo, appunto, alle ipotesi di 'Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio di attività (...)'»).»

TAR CALABRIA, SEZIONE II CATANZARO n.7 del 11/01/2016 - Relatore: Alessandra Giuseppina Sidoti - Presidente: Salvatore Schillaci

Sintesi: Per gli interventi realizzati in violazione del regime di segnalazione di attività, ai sensi dell'art.37, comma 1, del d.p.r. 380/2001, l'amministrazione può comminare unicamente una sanzione pecuniaria e non anche la demolizione delle opere, salvo i casi previsti.

Estratto: «2.3. Tanto premesso, l'opera in questione risulta della superficie di 7,20 mq, di altezza al colmo di mt. 2,80 e alla gronda di mt. 2,30, composta da quattro pilastri verticali fissati al pavimento mediante staffe in ferro, coperta con tavolaccio e soprastante strato di tegole canadesi (quest'ultime contestate da parte ricorrente, secondo cui la struttura sarebbe leggera e ricoperta con fogli sottili e bitumitosi che darebbero soltanto l'effetto estetico del tegolato canadese) ed altresì aperta su tutti i lati.Orbene, ritiene il Collegio che tale manufatto,

che non appare ricadere in area vincolata, per le caratteristiche su menzionate, per le sue modeste dimensioni e per il suo carattere non impattante, essendo privo di autonomia funzionale, appare esente dall'assoggettamento al permesso di costruire, potendo essere considerato alla stregua di un intervento assentibile tramite l'odierna s.c.i.a., ai sensi dell'art.22 del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380.Da quanto sopra consegue l'illegittimità dell'impugnato provvedimento, in quanto il gazebo in questione, per le esigue caratteristiche strutturali e dimensionali, non è tale da avere un rilevante impatto urbanistico.Ne consegue, altresì, che, potendo per gli interventi realizzati in violazione del regime di segnalazione di attività, ai sensi dell'art.37, comma 1, del citato d.p.r., l'amministrazione comminare unicamente una sanzione pecuniaria e non anche la demolizione delle opere, salvo i casi previsti, le censure al riguardo di parte ricorrente, nel complesso, sono condivisibili.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.4483 del 24/09/2015 - Relatore: Claudio Contessa -
Presidente: Stefano Baccarini

Sintesi: E' illegittima l'applicazione della sanzione demolitoria a fronte di un intervento che il regolamento edilizio locale assoggetta a semplice DIA, in quanto l'art. 37 d.P.R. 380/2001 (diversamente dal precedente art. 31) non contempla affatto la sanzione demolitoria.

Estratto: «3.1. Del resto, la circostanza per cui il manufatto in questione fosse destinato ad assolvere a una funzione di carattere duraturo è di per sé idonea ad escludere l'invocato carattere di provvisorietà, a nulla rilevando – in senso contrario – l'astratta possibilità di procedere in modo agevole alla rimozione dell'opus, il quale risultava semplicemente poggiato su strutture preesistenti (pag. 14 del ricorso in appello).Al riguardo il Collegio si limita a richiamare il consolidato – e qui condiviso – orientamento secondo cui, ai fini dell'individuazione del regime edilizio e urbanistico applicabile, la non irreversibilità di un intervento - e anzi la sua più o meno agevole reversibilità - risulta comunque compatibile con il carattere stabile dell'intervento medesimo, laddove la trasformazione urbanistico-edilizia che lo stesso è idonea a determinare risulti comunque preordinata a soddisfare esigenze non precarie del committente sotto il profilo funzionale e della destinazione dell'immobile (in tal senso: Cons. Stato, VI, 2 febbraio 2015, n. 474; id., VI, 24 novembre 2014, n. 5778; id., VI, 24 luglio 2012, n. 4214).»

TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.10231 del 25/07/2015 - Relatore: Anna Bottiglieri -
Presidente: Elia Orciuolo

Sintesi: L'intervento consistente nella demolizione della preesistente copertura del fabbricato e la successiva installazione di una nuova copertura in pannelli coibentati ove eseguito sine titolo è sanzionabile con una misura repressiva pecuniaria e non ripristinatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001.

Estratto: «In particolare, si rileva che, come già sopra riportato, la determina riferisce che “Su un manufatto distinto in catasto al foglio 628, particella 814, della superficie di mq 33,00 circa è stata effettuata la demolizione della copertura preesistente ed è stata installata una nuova copertura in pannelli coibentati. Da verifiche esperite, dirette a verificare la legittimità del

manufatto preesistente, si è accertato che per lo stesso presso l’Agenzia del Territorio non risultano essere state presentate denunce di accatastamento. Inoltre per lo stesso non è stata presentata presso l’USCE domanda di condono edilizio”.La stessa determina conclude poi ingiungendo la demolizione “delle opere sopradescritte”.(omissis)4. Delimitato, come appena sopra, l’oggetto dell’odierno gravame, può passarsi all’esame delle censure rivolte all’ordine ripristinatorio impartito in relazione all’intervento, eseguito in carenza di titolo abilitativo edilizio, di demolizione della copertura preesistente e l’installazione di una nuova copertura in pannelli coibentati del manufatto.5. Con il primo motivo i ricorrenti affermano che l’amministrazione non avrebbe potuto far ricorso, come ha fatto, all’art. 33 del D.P.R. 380/2001, che concerne gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, atteso che l’intervento in parola rientra tra quelli di manutenzione ordinaria di cui all’art. 3, comma 1, lett. a), del D.P.R. 380/2001, la cui realizzazione, secondo quanto precisato dal successivo art. 6, non è subordinata al rilascio di alcun titolo abilitativo edilizio.Gli stessi ricorrenti adombrano poi, come meglio riferito in narrativa, nella parte finale del ricorso, che l’intervento contestato possa rientrare tra gli interventi di manutenzione straordinaria.5.1. Al riguardo della prima ipotesi ventilata dagli interessati, si osserva che la lett. a) del comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001, nella parte invocata dai ricorrenti, definisce quali interventi di manutenzione ordinaria “gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.Nella specie, trattasi del rifacimento della copertura di un edificio, che non rientra nel concetto di “finiture” di cui all’invocata disposizione.La linea principale del motivo in parola non risulta pertanto convincente. In altre parole, non è corretta l’affermazione dei ricorrenti secondo cui l’intervento in questione rientrerebbe nell’attività edilizia libera.5.2. Diversa considerazione merita invece la seconda parte della censura, con la quale i ricorrenti affermano, in ogni caso, che l’intervento non sarebbe stato soggetto, come implicitamente ritiene il provvedimento gravato, adottato ai sensi dell’art. 33 del D.P.R. 380/2001, al rilascio del permesso di costruire.Infatti, la demolizione della preesistente copertura del fabbricato e la successiva installazione di una nuova copertura in pannelli coibentati rientra nel novero degli "interventi di manutenzione straordinaria", di cui alla successiva lettera b) dello stesso comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001, che comprende “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici”.Di tanto, in realtà, si avvede la stessa parte ricorrente, quando afferma, nel finale dell’atto introduttivo del giudizio, di aver cautelativamente presentato, per l’ipotesi che l’intervento contestato possa essere considerato quale intervento di manutenzione straordinaria, un’istanza di accertamento di conformità.Pertanto, la relativa vicenda procedimentale, i cui esiti non sono stati resi noti in giudizio, non incide sulla controversia in esame, ovvero sull’apprezzamento della legittimità dell’atto qui gravato, atteso che tale istanza, che è stata nel prosieguo depositata in giudizio, come già rilevato in narrativa, risulta presentata successivamente al deposito del ricorso.Ciò posto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 6, comma 2, lett. a), e 22, comma 1, del D.P.R. 380/2001, tale tipologia di intervento (manutenzione straordinaria) è subordinato alla segnalazione certificata di inizio attività.E la realizzazione dello stesso in sua carenza comporta, ai sensi dell’art. 37, comma 1, del D.P.R. 380/2001, la comminatoria della sola sanzione pecuniaria.Ne deriva che è fondata la contestazione dei ricorrenti che censura il ricorso operato dall’amministrazione comunale al rimedio ripristinatorio di cui all’art. 33 del D.P.R. 380/2001, previsto per il caso di interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.3554 del 16/06/2015 - Relatore: Marco Buricelli -
Presidente: Stefano Baccarini

Sintesi: La posa senza necessario titolo edilizio di paletti di ferro di circa un metro di altezza uniti tra loro da una catena di ferro e ancorati al suolo tramite calcestruzzo e bulloni non è sanzionabile con l'ordine di demolizione ma con una misura repressiva pecuniaria.

Estratto: «8. Gli appelli sono fondati e vanno accolti. I ricorsi di primo grado andavano accolti e gli atti impugnati avrebbero dovuto essere annullati. 8.1. Risulta dagli atti che tra il 2006 e il 2011 la signora C. domanda al Municipio XIV di poter installare dissuasori di sosta sull'area privata di sua proprietà -peraltro aperta a pubblico passaggio -, mediante la posa in opera di 19 paletti in ferro di circa un metro di altezza, uniti tra loro da una catena di ferro e ancorati al suolo tramite calcestruzzo e bulloni, per evitare il parcheggio di auto e motorini sull'area di proprietà. E' previsto un distanziamento dei paletti per consentire un facile accesso pedonale ai negozi prospicienti la proprietà. Alle richieste fanno seguito pareri negativi della Polizia municipale, motivati dalla vicinanza a un incrocio e dal rischio d'intralcio al traffico. La Caffari appone ugualmente i dissuasori (a una distanza tra loro di oltre 1,50 mt.). Ne segue un verbale della Polizia municipale in data 18 aprile 2013 di constatazione di violazione urbanistico - edilizia, con successivo ordine di sospensione dei lavori. In data 8 aprile 2013 la Caffari presenta una comunicazione di lavori per attività edilizia libera -manutenzione ordinaria - protezione della proprietà con paletti e catenelle. Il 12 settembre 2013 viene emessa l'ingiunzione di rimozione / demolizione dell'opera cui si è fatto cenno sopra al p. 1., in quanto ritenuta "intervento edilizio abusivo in assenza di titolo abilitativo". Il 14 novembre 2013 la signora C. presenta in Municipio la SCIA -accertamento di conformità ex art. 37, comma 5, del decreto n. 380/2001, rientrando l'intervento nella categoria di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001 -restauro e risanamento conservativo -inserimento di elementi accessori. Con determina dirigenziale del 5 dicembre 2013, meglio specificata sopra, al p. 2., il Comune ritiene che l'istanza riguardi interventi non contemplati nel T. U. n. 380/2001 e pertanto non rientranti tra quelli soggetti a segnalazione certificata di inizio attività e che la SCIA sia da intendersi priva di efficacia con la conseguenza che i lavori eseguiti dovranno essere considerati come realizzati in assenza di titolo abilitativo. Per la rappresentazione dei luoghi si fa rinvio all'allegato fotografico alla SCIA -accertamento di conformità del 14 novembre 2013 -fasc. C., e al fasc. Roma Capitale. Sullo svolgimento dei processi in primo grado si è già detto. 8.2. Ciò premesso, la principale questione da risolvere, come prospettata dall'appellante, consiste nello stabilire se l'intervento edilizio in questione sia assoggettabile a titolo abilitativo, o meno, e in caso di risposta affermativa quale esso possa essere e quali siano le conseguenze derivanti dall'assenza del titolo medesimo. 8.2.1. In primo luogo, diversamente da quanto sostiene l'appellante, è da ritenere che l'intervento eseguito non rientri tra le "finiture di spazi esterni", né costituisca "elemento di arredo di area pertinenziale di edificio", di cui alle lettere c) e d) del comma 2 dell'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001. L'intervento effettuato non ricade cioè tra le attività libere (indicate tra l'altro in modo tassativo all'art. 6 del t. u. n. 380 del 2001, in deroga al generale obbligo di munirsi di un titolo abilitativo per eseguire interventi edilizi, ciò di cui occorre tenere conto per una corretta lettura e interpretazione dello stesso art. 6), avendo riguardo da un lato alle tipologie delle fattispecie liberalizzate e, dall'altro, all'entità dell'opera posta in essere, che non corrisponde

alla descrizione delle attività di cui alle lettere c) e d) del citato art. 6.8.2.2. D'altra parte il Collegio, a differenza di quanto sembra essere stato considerato dal Tar, e da questa Sezione nella fase cautelare, ritiene che nel caso qui in esame non venga in discussione un'ipotesi di trasformazione edilizio –urbanistica, o di alterazione permanente dell'assetto del territorio, o di nuova costruzione, tale da esigere il previo rilascio del permesso di costruire ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 del d.P.R. n. 380 del 2001, rientrandosi invece nel campo di applicazione dell'art. 22 del t. u. n. 380/2001, in tema di SCIA. Al riguardo, è bene rammentare che sulla questione, intuitivamente affine, dell'assoggettamento, o meno, delle recinzioni, a permesso di costruire, la giurisprudenza amministrativa, specialmente dei Tar, afferma che la valutazione sulla necessità, o meno, del permesso di costruire, va compiuta in base ai parametri della natura e delle dimensioni delle opere, e della loro destinazione e funzione (si vedano, tra le altre, Tar Campania, n. 3328/2013 e n. 1542/2012, Tar Lombardia, n. 6266/2009, Tar Lazio, n. 8644/2009, Tar Veneto, n. 1215/2011, Tar Calabria, n. 1299/2014, Tar Lombardia –Brescia, n. 118/2013 e altre), sicché quando, ad esempio, vengono eseguite opere in muratura e la recinzione non è facilmente rimuovibile, l'intervento, essendo idoneo a incidere in modo permanente sull'assetto edilizio del territorio, esige il previo rilascio del permesso di costruire. Ciò posto, l'intervento in argomento, alla luce delle caratteristiche e delle dimensioni dello stesso (su cui si vedano le foto prodotte in giudizio sia da Roma Capitale, sia dall'appellante), ricade nel campo di applicazione –non dell'art. 10 ma- dell'art. 22 del t. u. n. 380/2001. L'intervento in questione rientra cioè tra quelli realizzabili con il regime semplificato della d.i.a., la cui mancanza non è sanzionabile con la rimozione o la demolizione, previste dall'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 per l'esecuzione di interventi in assenza del permesso di costruire, o in totale difformità del medesimo ovvero con variazioni essenziali, ma con l'applicazione della mera sanzione pecuniaria prevista dal successivo art. 37 per l'esecuzione di interventi in assenza della prescritta denuncia di inizio di attività. In primo luogo, non è stata eseguita nessuna opera muraria significativa. I paletti apposti, uniti al suolo mediante un basamento di calcestruzzo assai sottile, sono avvitati con bulloni e risultano distanziati tra loro in modo tale da consentire un facile accesso pedonale ai negozi prospicienti la proprietà. La prevista apposizione di una catenella tra alcuni paletti, ossia tra i soli paletti ove non c'era corrispondenza con ingressi ad abitazioni o a negozi, risulta eliminata, in base a quanto affermato dall'appellante e non specificamente contestato dal Comune (si veda l'allegato fotografico fasc. C. citato sopra al p. 8.1.). Viene in rilievo, nel complesso, un'opera finalizzata a delimitare la proprietà della ricorrente (non si tratta neppure di una recinzione, essendo l'area "tuttora liberamente accessibile a tutti, salvo che alle autovetture", come rileva l'appellante), rimovibile in maniera tutt'altro che disagiata e, come tale, inidonea a incidere sull'assetto edilizio del territorio. Al riguardo, risulta persuasiva la tesi di parte appellante, secondo la quale dal disposto degli articoli 3 e 10 del t. u. n. 380 del 2001 risultano assoggettati a semplice SCIA tanto gli interventi di manutenzione straordinaria che quelli di restauro e di risanamento conservativo e quindi, in via di esempio, "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici", o "un insieme sistematico di opere" che attuino sostanziali trasformazioni di fabbricati, nonché "il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso" (cfr. art. 3, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001). Poiché dunque la realizzazione dei paletti per cui è causa doveva farsi rientrare nella fattispecie dell'inserimento di elementi accessori di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del t. u. n. 380 del 2001, ne consegue che l'intervento eseguito in assenza di titolo ex art. 22 –su area a quanto consta "non soggetta a particolari vincoli" come afferma parte appellante senza alcuna specifica contestazione a

questo riguardo da parte del Comune- avrebbe dovuto essere assoggettato non alla sanzione demolitoria di cui all'art. 31 del t. u. ma, come puntualmente segnalato dalla signora C., alla sanzione pecuniaria di cui all'art. 37 (si veda anche l'art. 19 della l. reg. n. 15/2008).»

TAR PIEMONTE, SEZIONE II n.972 del 12/06/2015 - Relatore: Roberta Ravasio - Presidente: Vincenzo Salamone

Sintesi: Gli abusi edilizi che vengono integrati dalla realizzazione di opere edilizie in assenza o in violazione della d.i.a. (oggi: s.c.i.a.), quando questa sia necessaria ai sensi dell'art. 22, co. 1 e 2, D.P.R. 380/2001 non implicano conseguenze di tipo penale, salvo che le opere non risultino essere state realizzate in zona vincolata senza il preventivo assenso della autorità preposta alla tutela del vincolo.

Sintesi: L'entrata in vigore dell'art. 22 D.P.R. 380/2001, generalizzando il regime della d.i.a. (oggi: s.c.i.a.) per tutta una serie di opere e confermando la rilevanza penale delle sole opere soggette a permesso di costruire o a "super D.I.A.", ha avuto l'effetto di depenalizzare la realizzazione abusiva delle opere soggette a d.i.a. (oggi: s.c.i.a.) e ciò sia per l'avvenire che per il passato, in base al principio della applicabilità della legge penale più favorevole a reo.

Estratto: «6. Il Collegio ritiene che il ricorso meriti di essere accolto sulla base della dirimente considerazione che gli abusi indicati ai nn 2 e 3 della tabella allegata al D.L. 269/03 (nonché alla L. 47/85) sono astrattamente condonabili, a determinate condizioni, ancorché commessi in zona precedentemente assoggettata a vincolo.7. Tale affermazione richiede un preliminare ed approfondito esame dell'art. 32 del D.L. 269/03, che secondo un certo orientamento di giurisprudenza dovrebbe leggersi nel senso che solo gli abusi edilizi indicati, nell'allegato 2 al D.L. 269/03, ai nn. 4, 5 e 6 (restauro e risanamento conservativo realizzati in assenza o difformità dal titolo edilizio e manutenzione straordinaria) sarebbero astrattamente sanabili qualora realizzati in zona soggetta a vincoli. Dalla sanatoria il D.L. 269/03 avrebbe invece escluso a priori gli abusi commessi in zona vincolata di tipologia 1, 2 e 37.1. Il Collegio ritiene opportuno rammentare che la sanatoria prevista dalla normativa in questione, come già quella di cui al Capo IV della L. 47/85 e quella di cui all'art. 39 L. 724/94, ha natura straordinaria, poiché da essa consegue l'effetto estintivo dei reati connessi al compimento di opere edilizie abusive. Tale particolare effetto, come noto, consegue normalmente alla c.d. "sanatoria di conformità" introdotta dall'art. 13 della L. 47/85 ed oggi disciplinata all'art. 36 d.P.R. 380/01, la quale può essere concessa qualora le opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio risultino conformi sia alla normativa edilizia ed urbanistica vigente al momento di realizzazione delle opere, sia a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria: ebbene, a differenza dei principi vigenti in materia di "sanatoria di conformità", nel caso della sanatoria di cui alle tre leggi sopra citate – comunemente denominata "condono" edilizio - l'effetto estintivo dei reati si verifica anche in difetto della ricordata "doppia conformità", e ciò costituisce tratto particolare ed essenziale di una normativa pensata non solo e non tanto per consentire agli autori di tali condotte antigiusuridiche di andare esente da responsabilità penale quanto piuttosto per favorire l'emersione, la regolarizzazione e la corretta classificazione di un patrimonio edilizio che sarebbe rimasto, in difetto, misconosciuto, con nocumento per i traffici giuridici e per il gettito fiscale che detto patrimonio avrebbe potuto indurre. L'art. 32 del D.L. 269/03 deve dunque

Estratto: «Secondo il costante orientamento della Sezione le misure repressive, in materia di interventi edilizi in assenza di titolo abilitativo, possono essere adottate in ogni tempo senza che occorra assolvere un particolare onere motivazionale sulla sussistenza di uno specifico interesse pubblico attuale alla demolizione. Secondo il Collegio infatti la tesi minoritaria secondo la quale vi sarebbe un obbligo dell'Amministrazione di motivare in maniera specifica gli ordini di demolizione adottati dopo un lungo tempo dalla realizzazione dell'abuso, in ragione dell'affidamento ingenerato nel privato dal trascorrere del tempo, non ha alcun fondamento normativo, non potendosi ritenere meritevole di tutela un affidamento sulla conservazione di un'opera realizzata abusivamente, in assenza del prescritto titolo abilitativo. La sanzione demolitoria, che assume peraltro carattere vincolato, infatti non ha tanto una funzione meramente punitivo-repressiva del fatto illecito commesso dal privato, quanto piuttosto risponde primariamente all'esigenza di ripristino della situazione anteatta, con l'eliminazione dell'intervento di modificazione dell'assetto del territorio. In altri termini, rispondendo le sanzioni in materia edilizia all'unico prevalente interesse pubblico al ripristino dell'assetto del territorio preesistente all'abuso, non è configurabile alcuno specifico onere motivazionale, neanche nel caso di lungo tempo trascorso, non essendo mai configurabile un legittimo affidamento del privato alla conservazione di un'opera edilizia abusiva. Ne consegue che il potere di irrogare le sanzioni in materia edilizia non può trovare alcun limite in ragione della mera circostanza del tempo trascorso dalla realizzazione dell'intervento edilizio, atteso il carattere permanente degli effetti di questo; né è possibile ipotizzare un affidamento del privato meritevole di tutela prevalente che si risolverebbe nell'implicita configurazione di un termine di prescrizione o decadenza del potere repressivo non previsto da alcuna norma. Non è cioè in alcun modo meritevole di tutela la pretesa di chi pone in essere un comportamento contrastante con le prescrizioni dell'ordinamento, confidando nell'omissione dei controlli o comunque nella persistente inerzia dell'Amministrazione nell'esercizio del potere di vigilanza, secondo una logica per cui il passare del tempo riduce o limita, sino ad annullare, il potere dell'Amministrazione di reagire all'illecito. Una siffatta logica non può trovare fondamento nei principi generali dell'affidamento né in quelli di efficacia e buon andamento dell'Amministrazione, necessitando invece di una apposita previsione normativa che, agendo sulla patologia dell'inerzia, la sanzioni con l'estinzione o con il mutamento del potere amministrativo esercitabile. In assenza, vale il principio dell'inesauribilità del potere amministrativo di vigilanza e controllo e della sanzionabilità del comportamento illecito dei privati, qualunque sia l'entità dell'infrazione e il lasso temporale trascorso, salve le ipotesi di dolosa preordinazione o di abuso. Ne consegue che non è configurabile un affidamento alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, in forza di una legittimazione fondata sul tempo.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> NORMATIVA APPLICABILE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.25501 del 02/12/2014 - Relatore: Elisa Picaroni - Presidente: Roberto Michele Triola

Sintesi: È inammissibile l'ordine di demolizione di costruzioni che, illegittime secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, tali non siano più alla stregua delle

norme vigenti al momento della decisione, salvo, ove ne ricorrano le condizioni, il diritto al risarcimento dei danni prodottisi medio tempore, ossia di quelli conseguenti alla illegittimità della costruzione nel periodo compreso tra la sua costruzione e l'avvento della nuova disciplina.

Estratto: «7. - Con il sesto motivo è dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 48 del regolamento edilizio paesaggistico del PUC del Comune di Sassari, in corso di approvazione. Si assume che la normativa regolamentare comunale indicata - che il ricorrente si è riservato di produrre come norma sopravvenuta più favorevole - definirebbe la distanza dell'edificio dal confine come la proiezione verticale della parete dell'edificio e la linea di confine, misurata nel punto di massima sporgenza. Secondo la predetta normativa, l'elemento decisivo sarebbe la parete dell'edificio, ovvero un elemento verticale dove aggetti e balconi sono accessori e non parti dell'elemento stesso. 7.1. - A corredo del motivo è formulato il seguente quesito di diritto: se sia vero che la norma urbanistica più favorevole al ricorrente nella individuazione del metodo di calcolo delle distanze di cui al fatto oggetto del presente ricorso si applica al caso di specie, anche se pendente davanti alla Corte di cassazione. 7.2. - La doglianza è inammissibile per il carattere ipotetico della prospettata sopravvenienza di norma più favorevole al ricorrente, oltre che per l'astrattezza del quesito di diritto. Secondo la giurisprudenza di questa Corte, i regolamenti edilizi in materia di distanze tra costruzioni contengono norme di immediata applicazione, salvo il limite, nel caso di norme più restrittive, dei cosiddetti diritti quesiti (per cui la disciplina più restrittiva non si applica alle costruzioni che, alla data dell'entrata in vigore della normativa, possano considerarsi "già sorte"), e, nel caso di norme più favorevoli, dell'eventuale giudicato formatosi sulla legittimità o meno della costruzione. Ne consegue la inammissibilità dell'ordine di demolizione di costruzioni che, illegittime secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, tali non siano più alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione, salvo, ove ne ricorrano le condizioni, il diritto al risarcimento dei danni prodottisi medio tempore, ossia di quelli conseguenti alla illegittimità della costruzione nel periodo compreso tra la sua costruzione e l'avvento della nuova disciplina (ex plurimis, Cass., sez. 2A, sentenza n. 14446 del 2010). Nondimeno, nel caso di specie, il ricorrente invoca l'applicazione di una norma regolamentare in assunto più favorevole, senza indicarla. Il principio iura novit curia, applicabile anche alle norme regolamentari edilizie, in quanto integrative del codice civile, non esonera la parte dall'onere di indicare le norme regolamentari, preesistenti o sopravvenute, di cui chiede l'applicazione (ex plurimis, Cass., sez. 2A, sentenza n. 14446 del 2010).»

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.755 del 30/09/2014 - Relatore: Santino Scudeller - Presidente: Francesco Corsaro

Sintesi: L'ordine di demolizione di opere edilizie abusive non deve essere preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento, trattandosi di un atto dovuto, che viene emesso quale sanzione per l'accertamento dell'inosservanza di disposizioni urbanistiche, secondo un procedimento di natura vincolata precisamente tipizzato dal legislatore e rigidamente disciplinato dalla legge.

Estratto: «7.1 Il Collegio ritiene di dover evidenziare che le opere interessano un manufatto illegittimo ed ora ampliato; depone, in tal senso, l'impugnata ordinanza nella quale il comune,

dopo aver richiamato i contenuti dell'originaria istanza di condono, ha specificato gli aumenti, rispetto alla stessa, rilevanti in termini di superficie e cubatura. Il che induce innanzitutto a rimarcare come l'esecuzione, nelle more della definizione dell'istanza di condono, dei previsti e limitati interventi sugli immobili abusivi sia soggetta a particolari adempimenti (articolo 35 della legge 47/1985) quindi debba esser previamente partecipata al comune interessato. La complessiva illegittimità del manufatto poi, depone per l'erroneità del richiamo al tipo della "ristrutturazione edilizia" che, ovviamente, ricorre solo per il caso di interventi eseguiti ed assistiti dal prescritto titolo edilizio.

7.2 Per il resto può attingersi al costante orientamento, contrario a ciascuna delle censure, per il quale:- "l'ordine di demolizione di opere edilizie abusive non deve essere preceduto dall'avviso ex art. 7 l. n. 241 del 1990, trattandosi di un atto dovuto, che viene emesso quale sanzione per l'accertamento dell'inosservanza di disposizioni urbanistiche, secondo un procedimento di natura vincolata precisamente tipizzato dal legislatore e rigidamente disciplinato dalla legge; pertanto, trattandosi di un atto volto a reprimere un abuso edilizio, esso sorge in virtù di un presupposto di fatto, ossia, l'abuso, di cui il ricorrente deve esser ragionevolmente a conoscenza, rientrando nella propria sfera di controllo; né si configurano particolari esigenze o conseguenze connesse alla partecipazione procedimentale dell'interessato;" (Consiglio di Stato, sez. V, 28 aprile 2014, n. 2196);- "l'ordine di demolizione dell'abuso edilizio non richiede alcuna specifica valutazione delle ragioni d'interesse pubblico né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati e neppure una motivazione circa la sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione" (Consiglio di Stato, sez. VI, 24 maggio 2013, n. 2873);- "l'adozione di un ordine di sospensione superfluo, per essersi ormai consumate le esigenze cautelari che potevano giustificarlo, non può certo rifluire sull'ordine di demolizione in modo da renderlo illegittimo (cfr. Cons. Stato, sez. II, 18 gennaio 2006, parere nr. 408, con riferimento a fattispecie in cui la notifica dell'ordine di sospensione era stata contestuale a quella dell'ordine di demolizione)." (Consiglio di Stato sez. IV, 9 maggio 2014, n. 2380;- "L'omessa indicazione del termine e dell'autorità cui ricorrere non determina l'illegittimità del provvedimento amministrativo, ma solo una mera irregolarità, in quanto la disposizione dell'art. 3 comma 4, l. n. 241 del 1990 non influisce sull'individuazione e sulla cura dell'interesse pubblico concreto cui è finalizzato il provvedimento, né sulla riconducibilità dello stesso all'autorità amministrativa, ma tende semplicemente ad agevolare il ricorso alla tutela giurisdizionale, con la conseguenza che tale omissione potrebbe semmai dar luogo, nel concorso di significative ulteriori circostanze, alla concessione del beneficio della rimessione in termini per proporre impugnazione." (T.A.R. Roma (Lazio) sez. II, 07/05/2014, n. 4752; Consiglio di Stato sez. V, 02/05/2013, n. 2402).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.5111 del 27/09/2014 - Relatore: Luca De Gennaro -
Presidente: Alessandro Pagano

Sintesi: Poiché il regime sanzionatorio applicabile agli abusi edilizi è quello vigente al momento della sanzione, non già quello in vigore all'epoca di realizzazione dell'abuso, la natura ripristinatoria della sanzione demolitoria, finalizzata a riportare "in pristino" la situazione esistente e ad eliminare opere abusive in contrasto con l'ordinato assetto del territorio, impedisce di ascriverla al "genus" delle pene afflittive, cui propriamente si attaglia il divieto di retroattività.

Estratto: «Quanto poi alla lamentata applicazione di norme sopravvenute (DPR 380/2001, D.lgs 42/2004) rispetto alla realizzazione dell'abuso si osserva in primo luogo che resta indimostrato che le opere abusive siano state realizzate nel 2001 (l'invocata comunicazione di inizio lavori del 20 aprile 2001 riguarda "opere interne" e non la sopraelevazione del fabbricato). In ogni caso il Collegio osserva che il regime sanzionatorio applicabile agli abusi edilizi è, in conformità al principio del tempus regit actum, quello vigente al momento della sanzione, non già quello in vigore all'epoca di realizzazione dell'abuso. Ed invero, la natura ripristinatoria della sanzione demolitoria, finalizzata a riportare "in pristino" la situazione esistente e ad eliminare opere abusive in contrasto con l'ordinato assetto del territorio, impedisce di ascriverla al "genus" delle pene afflittive, cui propriamente si attaglia il divieto di retroattività (cfr. in termini Tar Liguria n. 1503/2012).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.2148 del 18/04/2013 - Relatore: Andrea Pannone - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: La direttiva comunale di interpretazione dell'art. 33 d.P.R. 380/2001 non può innovare alla legge e segnatamente non può escludere dalle demolizioni gli ampliamenti o le sopraelevazioni, quando questi non siano autonomamente utilizzabili.

Estratto: «11. I due motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente perché attengono sostanzialmente all'interpretazione dell'art. 33, comma 2, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La direttiva citata esclude dalla demolizione gli interventi di modesta entità, non autonomamente utilizzabili, tra i quali gli ampliamenti o sopraelevazioni a fabbricati conformi che non compromettono l'aspetto estetico degli immobili. La direttiva appare – nei termini che qui rilevano - illegittima perché è di tutta evidenza che tra il suo contenuto e la previsione legislativa (di irrogazione della sanzione pecuniaria qualora il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile) non vi è alcun legame, nemmeno mediato. La direttiva non può innovare alla legge e, quanto al merito, non risulta ricorrere alcuna ragione, né logica, né giuridica, per escludere dalle demolizioni gli ampliamenti o le sopraelevazioni, quando questi non siano autonomamente utilizzabili. L'impossibilità pertanto non può che essere circoscritta al solo ambito materiale. Se così non fosse resterebbero, con palese irrazionalità e contro il dettato legislativo, escluse dalla demolizione tutte le sopraelevazioni realizzate su fabbricati regolarmente assentiti. Nel caso di specie la diversa distribuzione dei volumi interni ha comportato un oggettivo ampliamento dei vani fisicamente abitabili.»

TAR BASILICATA n.444 del 28/06/2010 - Relatore: Giancarlo Pennetti - Presidente: Antonio Camozzi

Sintesi: E' illegittima l'ordinanza di demolizione di un immobile realizzato al di fuori del centro abitato prima dell'entrata in vigore della legge n. 765 del 1967, dal momento che in precedenza non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato.

Estratto: «Ciò premesso, va in primo luogo considerato che, solo dopo l'entrata in vigore dell'art. 10 L. 6 agosto 1967, n. 765, che ha soppresso la limitazione contenuta nell'art. 31 L.

17 agosto 1942, n. 1150, l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato, sicché, anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 765 del 1967, il cui articolo 10 ha sostituito nel suo contenuto sostanziale l'art. 31 della legge n. 1150 del 1942, non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato (cfr., ex multis, T.A.R. Campania - Salerno - 26 maggio 1993, n. 338; T.A.R. Sardegna 8 luglio 1997, n. 878; T.A.R. Sicilia -Catania - 3 dicembre 1997, n. 2437). Tanto chiarito, il collegio, che ha già fatto sua detta giurisprudenza (cfr. T.A.R. Basilicata Potenza, 22 agosto 2006, n. 526; T.A.R. Basilicata Potenza, 01 aprile 2005, n. 150) è dell'avviso che i ricorrenti abbiano fornito elementi sufficienti per ritenere che il fabbricato oggetto dell'impugnata ordinanza di demolizione sia stato realizzato in zona ubicata al di fuori del centro abitato, in epoca antecedente alla data di entrata in vigore della L. 765 del 1967.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.1289 del 08/06/2009 - Relatore: Roberto Pupilella - Presidente: Santo Balba

Sintesi: La demolizione è qualificabile non come sanzione afflittiva, ma come una misura con funzione ripristinatoria: ne deriva che ad essa è inapplicabile il principio della irretroattività della legge e che, ai fini della normativa applicabile, bisogna fare riferimento al sistema sanzionatorio vigente all'epoca dell'adozione del provvedimento repressivo.

Estratto: «Infondata è la prima censura con la quale ci si vorrebbe sottrarre alla demolizione sul presupposto che gli abusi sarebbero stati realizzati nel vigore di una legge edilizia diversa da quella applicata. Come correttamente ricorda l'avvocato del comune la funzione ripristinatoria che persegue il legislatore edilizio impone al contrario che si applichi la legge in vigore nel momento in cui l'abuso viene accertato. Nel caso di specie poi, le opere iniziate nel '68, non sono mai giunte ad un completamento né ad una definizione, e comunque, l'attività repressiva discende dal diniego di una domanda di condono presentata nel 1986 dalla ricorrente Spezia mare, in un'epoca dunque in cui le norme applicate erano già in vigore. Anche in questo caso è giurisprudenza pacifica che "In materia di abusi edilizi, il principio della irretroattività della legge assume rilevanza solo in riferimento alle norme che prevedono sanzioni afflittive e non anche a quelle che introducono misure ripristinatorie quali la demolizione, diretta a ristabilire l'assetto urbanistico violato dall'abuso, con la conseguenza che, ai fini della normativa applicabile, bisogna fare riferimento al sistema sanzionatorio vigente all'epoca dell'adozione del provvedimento repressivo, attesi gli effetti permanenti dell'abuso. (T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 26 ottobre 2001, n. 4703).»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PARERE DELL'AUTORITÀ PREPOSTA AL VINCOLO

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.3723 del 13/07/2015 - Relatore: Anna Corrado - Presidente: Umberto Maiello

Sintesi: La mancata comunicazione del procedimento sanzionatorio per abuso edilizio all'amministrazione cui è demandata la tutela del vincolo paesaggistico è funzionale esclusivamente all'attivazione dell'intervento delle Amministrazioni interessate alla tutela

dei luoghi di pregio paesaggistico e la sua omissione è, pertanto, influente sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione degli abusi realizzati.

Estratto: «Rimane, infine, da scrutinare la censura con cui parte ricorrente lamenta la violazione dell'art. 31 del d.P.R. 380/2001 per mancata comunicazione del procedimento sanzionatorio all'amministrazione cui è demandata la tutela del vincolo paesaggistico, trattandosi di area (quella di cui alle opere realizzate) sottoposta a vincolo di inedificabilità relativa che poteva essere rimosso mediante giudizio di compatibilità delle opere da sanare (considerate da parte ricorrente di scarsa rilevanza) da parte dell'autorità competente. A tal riguardo deve rilevarsi che, contrariamente a quanto dedotto, la comunicazione in argomento è funzionale esclusivamente all'attivazione dell'intervento delle Amministrazioni interessate alla tutela dei luoghi di pregio paesaggistico e la sua omissione è, pertanto, influente sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione degli abusi edilizi realizzati (cfr. T.A.R. Napoli (Campania) sez. III n. 3418 del 10/05/2010).»

TAR VENETO, SEZIONE II n.693 del 22/06/2015 - Relatore: Stefano Mielli - Presidente: Giuseppe Di Nunzio

Sintesi: L'omessa comunicazione alle amministrazioni competenti prevista dall'art. 27 D.P.R. 380/2001 deve ritenersi influente rispetto alla legittimità dell'ordinanza di demolizione degli abusi edilizi.

Estratto: «Il quarto motivo, con il quale la parte ricorrente lamenta la violazione dell'art. 27 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, per l'omessa comunicazione alle amministrazioni competenti che sono abilitate eventualmente ad intervenire ai fini della demolizione, è infondato. Infatti tale comunicazione è funzionale esclusivamente alle Amministrazioni interessate alla tutela dei luoghi di tutela paesaggistica, dato che dalla sua effettuazione deriva solo la possibilità di un intervento di queste amministrazioni ai fini demolitori, e pertanto la sua omissione deve ritenersi influente rispetto alla legittimità dell'ordinanza di demolizione degli abusi edilizi (cfr. Tar Campania, Napoli, Sez. III, 10 maggio 2010, n. 3418; Tar Campania Napoli, Sez. VI, 11 dicembre 2009, n. 8694).»

TAR SICILIA, SEZIONE II PALERMO n.1322 del 22/05/2014 - Relatore: Sebastiano Zafarana - Presidente: Filippo Giamportone

Sintesi: E' illegittimo il provvedimento che impone la demolizione di un fabbricato precedentemente assentito, a causa della mancanza – imputabile alla competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. – di precise e inequivocabili prescrizioni, allorquando siano in ogni caso rispettate le limitazioni e le prescrizioni imposte dal decreto che ha imposto il vincolo archeologico originario.

Estratto: «Con riferimento alla presunta violazione della condizione imposta dalla Soprintendenza con il nulla osta n.7566 del 21/11/1978, ovvero che "le due costruzioni vengano dislocate più a monte e prossime alla strada comunale vicinale" il verificatore ha rilevato che "risulta, effettivamente, una certa discordanza tra la condizione formulata con

detto provvedimento e quanto realizzato dal ricorrente”. Tuttavia, nel rilevare l’esistenza di “una certa discordanza”, il verificatore non ne ha potuto precisare la consistenza in quanto:- la localizzazione grafica dei siti ove, secondo la Soprintendenza, avrebbero dovuto essere realizzati i fabbricati è assolutamente approssimativa, ed infatti il verificatore relaziona che “sono state indicate approssimativamente e non in scala, le scelte operate dalla stessa (Amministrazione – nds), barrando con una X a pennarello i due fabbricati, ricollocandoli più a monte e prossimi alla strada vicinale”; - la localizzazione descrittiva dei siti ove, secondo la Soprintendenza, avrebbero dovuto essere realizzati i fabbricati, così come letteralmente evincibile dal provvedimento n.7566 del 21/11/1978 è altrettanto approssimativa, laddove l’Amministrazione si limita a disporre che “le due costruzioni vengano dislocate più a monte e prossime alla strada comunale vicinale” senza alcuna indicazione di quote o di distanze, sia dalla strada vicinale, sia dalla strada provinciale. Il Collegio, sulla scorta delle risultanze della verifica e degli atti sottoposti al suo esame, rileva che la, soltanto relativa, discordanza rilevata dal verificatore nell’ubicazione dei due fabbricati rispetto alla condizione imposta dalla Soprintendenza, da un lato “trova” oggettiva giustificazione nell’accertata approssimazione della rappresentazione (sia grafica, sia letterale) operata dalla Soprintendenza, tanto che l’Amministrazione medesima non ha potuto rilevare (con il provvedimento di diniego impugnato) la violazione di precise distanze e/o quote perché da essa mai in precedenza stabilite; e, dall’altro lato, per quanto meno pregnante, “può trovare” plausibile giustificazione nella necessità del ricorrente (vincolato, quanto all’ubicazione, dall’individuazione del luogo geografico, ma non dal rispetto di precise distanze e quote) di distanziarsi dalla linea elettrica sovrastante il fondo di sua proprietà, che il verificatore ha accertato non essere riportata nei citati grafici assentiti dalla Soprintendenza. Per tutte le surriferite considerazioni, pertanto, il Collegio ritiene che il provvedimento impugnato sia affetto dai vizi di travisamento dei fatti, difetto di istruttoria ed eccesso di potere lamentati dal ricorrente, non potendosi imporre a quest’ultimo il sacrificio ultimo della demolizione di un fabbricato precedentemente assentito a causa delle mancanza – imputabile alla Soprintendenza – di precise e inequivocabili prescrizioni allorquando siano in ogni caso rispettate – come accertato dal verificatore sui luoghi - le limitazioni e le prescrizioni imposte con D.A. n.350 dell’11/03/1968 che istituisce il vincolo archeologico, sia in ordine alle distanze minime di inedificabilità dai “sesi”, sia in ordine ai vincoli architettonici imposti. Dalla relazione di sopralluogo, infatti, emerge che la distanza tra il “Sese Grande” e il fabbricato A è di circa ml.57,00, dunque ben maggiore alla distanza minima indicata nelle prescrizioni di cui al D.A. n.350 dell’11/03/1968 che impone il vincolo assoluto di divieto di edificabilità in una fascia di trenta metri intorno ai tre “sesi”; emerge, inoltre, che il rispetto dello stile architettonico (stile mediterraneo) del fabbricato A non può allo stato apprezzarsi, in quanto la costruzione non risulta ancora ultimata, ma che tuttavia esso è gemello del fabbricato B facente parte dello stesso progetto assentito dalla Soprintendenza, il quale è stato invece ultimato e risulta realizzato nel rispetto di tale stile.»

TAR VENETO, SEZIONE II n.2743 del 30/06/2010 - Relatore: Marina Perrelli - Presidente: Italo Franco

Sintesi: L’Autorità preposta alla tutela del vincolo deve essere interpellata dall’Amministrazione comunale laddove la stessa sia richiesta di un titolo autorizzatorio per l’esecuzione di opere ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale per

ottenere il prescritto nulla osta, non laddove intenda reprimere un abuso perpetrato in assenza di qualsiasi titolo, per di più in area sottoposta ad un rafforzato grado di tutela.

Estratto: «Deve essere, altresì, disattesa anche la seconda censura con la quale i ricorrenti deducono l'illegittimità del provvedimento impugnato perché l'Amministrazione comunale non ha previamente informato dell'emissione dell'ordine demolitorio l'Autorità preposta alla tutela del vincolo. E', infatti, pacifico che l'Autorità preposta alla tutela del vincolo debba essere interpellata dall'Amministrazione comunale laddove la stessa sia richiesta di un titolo autorizzatorio per l'esecuzione di opere ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico – ambientale per ottenere il prescritto nulla osta, non laddove intenda reprimere un abuso perpetrato in assenza di qualsiasi titolo, per di più in area sottoposta ad un rafforzato grado di tutela.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.329 del 20/01/2016 - Relatore: Renata Emma Ianigro - Presidente: Bruno Lelli

Sintesi: In sede di emanazione di un ordine di demolizione di opere edilizie abusive su area vincolata non è necessario acquisire il parere della commissione edilizia integrata ovvero della commissione edilizia.

Estratto: «5. Del pari destituito di giuridico rilievo si appalesa anche il motivo con cui il ricorrente si duole del fatto che in ambito assoggettato a vincoli di natura paesistica il provvedimento impugnato doveva essere adottato dal Sindaco previa acquisizione del parere della Commissione edilizia integrata ambientale. Al riguardo va rimarcato che anche in presenza di vincoli di natura ambientale, come nella specie, in forza del disposto di cui all'art. 27, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 compete al Comune in proprio e non quale autorità subdelegata dalla Regione l'esercizio della vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia che si svolge nel territorio comunale. In ogni caso, per giurisprudenza pacifica anche di questo Collegio in sede di emanazione di ordine di demolizione di opere edilizie abusive su area vincolata non è necessario acquisire il parere della Commissione Edilizia Integrata (Tar Campania, Napoli, questa sezione sesta, sentenza 26 giugno 2009, n. 3530; 676 del 10 febbraio 2009, 27 marzo 2007, n. 2885) ovvero della Commissione edilizia, della sezione urbanistica compartimentale o di altra autorità" (ex multis, Tar Campania, Napoli, sezione quarta, 9 aprile 2010, n. 1884; sezione settima, 12 marzo 2010, n. 1438; Tar Lazio Roma, sezione seconda, 11 settembre 2009, n. 8644).6. Analogamente è a dirsi per quanto concerne la censurata omessa valutazione della sanabilità delle opere contestate sub specie di accertamento di conformità, dal momento che una volta accertata l'esecuzione di opere in assenza del prescritto permesso di costruire l'Amministrazione comunale deve disporre senz'altro la demolizione, non essendo tenuta a valutare preventivamente la sanabilità delle stesse (tra le tante, T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 27 settembre 2006, n. 8331; Sez. IV, 4 febbraio 2003, n. 617). In definitiva per quanto sopra esposto il ricorso va respinto e le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.149 del 13/01/2016 - Relatore: Giuseppe Esposito -
Presidente: Fabio Donadono

Sintesi: L'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce attività vincolata della pubblica amministrazione con la conseguenza che i relativi provvedimenti costituiscono atti vincolati per la cui adozione non è necessario acquisire il parere di altri organi, quali la commissione edilizia o la commissione edilizia integrata.

Estratto: «3.2.2- Sono viceversa infondate le censure rivolte avverso l'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica e la declaratoria di inefficacia della D.I.A. (relative alla pavimentazione), cosicché il ricorso deve essere per tale parte respinto. In tal caso il potere di autotutela è stato correttamente esercitato, come previsto dall'art. 19, terzo comma, della legge n. 241/90 (che, nel testo all'epoca vigente, disponeva che: "È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies"), in presenza delle condizioni dettate dall'art. 21-nonies citato. Ciò in quanto:- il lasso di tempo intercorso non assume la rilevanza di cui s'è detto sopra, non essendosi consolidato in questo caso un particolare affidamento (l'avvio del procedimento è stato comunicato con nota del 23/2/2007, a distanza di sette mesi dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica);- è rinvenibile l'interesse pubblico alla rimozione delle opere, contrastanti con la destinazione a giardino dell'area (risultante dallo stesso atto di acquisto del 1996) e in conflitto con la peculiare tutela della zona A, per la quale il richiamato art. 15 delle N.t.a. del P.R.G. prescrive il mantenimento dei caratteri originali e il recupero delle preesistenze (compromessi dalla pavimentazione, ancorché in cubetti di porfido permeabili all'acqua);- per completezza, resta anche escluso che la controinteressata abbia "giovato" dell'intervento pubblico anziché reagire direttamente, avendo la stessa in tal caso esercitato una facoltà espressamente riconosciuta dall'art. 19, comma 6-ter, della legge n. 241/90 ("La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'art. 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104"). Ne discende che legittimamente è stata, in via di autotutela, dichiarata l'inefficacia della D.I.A. ed annullata nel contempo l'autorizzazione paesaggistica ad essa correlata, per la realizzazione della pavimentazione (sul nesso di presupposizione necessitato e strumentale tra l'autorizzazione paesaggistica e il titolo edilizio, ovvero l'atto del privato in virtù del quale sono intraprese le opere, cfr. Cons. Stato - Sez. IV, 21/8/2013 n. 4234). Infine, non si palesano fondate le argomentazioni in ordine all'omissione delle garanzie procedurali, essendo state espletate tutte le formalità ed assicurata la partecipazione dell'interessato. Peraltro, la validità delle ragioni fondanti, per tale parte, il provvedimento esclude che il solo profilo formale possa avere riflessi invalidanti (cfr., da ultimo, Cons. Stato - Sez. VI, 7/5/2015 n. 2298: "la prevalente giurisprudenza infatti, nell'ottica di un'interpretazione non inutilmente formalistica delle garanzie partecipative, bene ha chiarito che "la violazione dell' art. 10-bis della L. n. 241 del 1990, non produce ex se l'illegittimità del provvedimento finale, dovendo la disposizione sul preavviso di rigetto essere interpretata comunque - secondo l'indirizzo giurisprudenziale maggioritario - alla luce del successivo art. 21-octies, comma 2, il quale impone al giudice di valutare il contenuto sostanziale del

avvalorato dallo stesso pregresso comportamento tenuto dal Comune che, con lettera n.1596 del 5.4.2005, ebbe a richiedere all'Agenzia del Territorio di Ancona la determinazione dell'aumento di valore venale subito dall'edificio in questione, in conseguenza dell'incremento di altezza realizzata dal costruttore nel piano seminterrato, sull'evidente presupposto che la parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire fosse da considerare adibita ad uso diverso da quello residenziale, altrimenti non c'era motivo di coinvolgere nel procedimento di quantificazione della sanzione pecuniaria sostitutiva l'Agenzia del Territorio, stante l'espressa previsione dell'art.34, comma 2 del citato D.P.R. n. 380 del 2000. Peraltro, non va neppure trascurato che l'orientamento del Collegio trova ulteriore conferma anche nella sopravvenuta previsione normativa recata dall'art.2, comma 9, della legge 28 gennaio 2005, n.249 che ha escluso l'esistenza di vincoli pertinenziali per i parcheggi ed i garage realizzati per garantire il rispetto dello standard urbanistico stabilito dall'art.41/sexies, comma 1, della legge 17 agosto 1942, n.1150 che imponeva di riservare nelle nuove costruzioni appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione. Pertanto, anche a fronte di tale innovativa disposizione normativa, non vi è dubbio, ad avviso del Collegio, che per quanto concerne la vicenda di cui è causa, gli spazi e gli ambienti situati al piano seminterrato destinati a parcheggio, non costituivano pertinenze delle sovrastanti superfici residenziali dell'edificio, potendo le stesse essere oggetto di separati atti di alienazione in favore di soggetti diversi dei titolari delle abitazioni poste ai piani superiore del fabbricato, come del resto di fatto è avvenuto secondo la parte ricorrente. Ciò posto, una volta assodata la destinazione non residenziale dei locali nell'ambito dei quali si è realizzato l'abuso edilizio contestato dal Comune con il provvedimento impugnato ed addotto a motivo della sanzione pecuniaria comminata in luogo della demolizione e ripristino delle parti abusive, fondati debbono essere valutati i profili di doglianza dedotti dalla parte ricorrente e diretti a denunciare l'illegittimità dei criteri di determinazione della sanzione pecuniaria inflitta con il provvedimento impugnato, in quanto per la sua quantificazione l'Amministrazione intimata ha applicato il criterio di calcolo previsto per le opere difformi ad uso residenziale che, nel caso di specie è da considerare errato e, quindi, illegittimo poiché, come si è avuto modo di evidenziare gli spazi nell'ambito dei quali si è realizzato l'abuso edilizio contestato consistente nell'incremento dell'altezza di circa 35 cm., hanno una destinazione non residenziale essendo essi adibiti ad uso autorimessa.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.344 del 17/02/2016 - Relatore: Giovanni Zucchini -
Presidente: Mario Mosconi

Sintesi: Le sanzioni ripristinatorie e demolitorie hanno carattere reale e prescindono pertanto dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile.

Estratto: «1.4 Nel quarto mezzo di gravame, l'esponente evidenzia di non avere mai realizzato opere edilizie all'intero del locale di via Frisia e di occupare soltanto il piano terra dell'immobile, non avendo invece la disponibilità del primo e del secondo piano. Sul punto, preme però rilevare che, come insegna costante giurisprudenza, le sanzioni ripristinatorie e demolitorie hanno carattere reale e prescindono pertanto dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile (cfr., fra le più recenti, Cassazione Penale, sez. III, 15.12.2015, n.

49331), sicché l'estraneità agli abusi edilizi assume rilievo sotto altro profilo (ad esempio, è esclusa a carico del proprietario incolpevole l'acquisizione gratuita del bene al patrimonio comunale, cfr. Corte Costituzionale n. 345/1991).L'ordinanza impugnata, peraltro, è stata notificata anche al proprietario dei locali, sicché nulla vieta che sia quest'ultimo a dare esecuzione al provvedimento, né all'associazione conduttrice sono precluse azioni in sede civile per la tutela della propria posizione nei confronti del proprietario o di altri soggetti.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.357 del 29/01/2016 - Relatore: Claudio Contessa -
Presidente: Filippo Patroni Griffi

Sintesi: In materia di abusi commessi da persona diversa dal proprietario, costituisce principio consolidato che la posizione del proprietario può ritenersi neutra rispetto alle sanzioni previste dal d.P.R. n. 380 del 2001 quando risulti, in modo inequivocabile, la completa estraneità del proprietario stesso al compimento dell'opera abusiva o che, essendone venuto a conoscenza, si sia poi adoperato per impedirlo con gli strumenti offertigli dall'ordinamento.

Estratto: «4.4. Ma anche a voler tacere della valenza in sé dirimente che le osservazioni appena svolte sortiscono ai fini della definizione della controversia, vi è un ulteriore elemento che induce a respingere in parte qua le tesi dell'appellante.Ci si riferisce al consolidato – e qui condiviso – orientamento secondo cui in materia di abusi commessi da persona diversa dal proprietario, costituisce principio consolidato che la posizione del proprietario possa ritenersi neutra rispetto alle sanzioni (previste dal d.P.R. n. 380 del 2001), quando risulti, in modo inequivocabile, la completa estraneità del proprietario stesso al compimento dell'opera abusiva o che, essendone venuto a conoscenza, si sia poi adoperato per impedirlo con gli strumenti offertigli dall'ordinamento (sul punto, da ultimo: Cons. Stato, VI, 4 maggio 2015, n. 2211).Ebbene, anche a voler ammettere (il che, come si è detto, è tutt'altro che pacifico) che l'appellante fosse estranea all'originaria condotta realizzativa dell'abuso, il punto è che la stessa: - non solo disponeva, sin dal momento dell'acquisto del compendio, di tutti gli strumenti per conoscere del perpetrato abuso (ed è pacifico in atti che ne fosse a conoscenza, anche perché essa si è peritata in più occasioni di spiegarne la presunta genesi)- ma non ha in alcun modo agito al fine di distinguere la propria posizione da colui che avrebbe commesso l'abuso, impegnandosi piuttosto in ogni sede (procedimentale prima e processuale poi) per negare la stessa sussistenza dell'abuso.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.49 del 11/01/2016 - Relatore: Claudio Contessa -
Presidente: Filippo Patroni Griffi

Sintesi: E' illegittima la sanzione edilizia irrogata senza allegare alcuna circostanza idonea ad individuare nell'interessato (diverso da proprietario) il soggetto al quale siano effettivamente da imputare i presunti abusi.

Estratto: «- che è pacifico in atti che l'appellante non sia "proprietari[a]" dei locali per cui è causa (detenuti in locazione sin dal giugno del 2009), ragione per cui è da ritenere che il Comune abbia individuato nell'associazione T. il soggetto "responsabile dell'abuso";- che,

tuttavia, il Comune appellato non ha allegato alcuna circostanza idonea ad individuare nell'appellante il soggetto al quale erano effettivamente da imputare i presunti abusi (e una siffatta istruttoria sarebbe stata tanto più necessaria in considerazione del fatto che l'appellante – conduttrice dell'immobile – era subentrata ad altro soggetto il quale aveva svolto nei medesimi locali la medesima attività sin dal gennaio del 2007);- che neppure nella memoria in data 18 luglio 2014 il Comune ha addotto elementi idonei a suffragare l'affermazione secondo cui il legale rappresentante della società appellante fosse di certo responsabile dell'abuso. In tale occasione il Comune: i) si è limitato ad affermare (in modo invero tautologico) che l'attuale appellante “[è] possessore dell'immobile da molto tempo ed autore dell'abuso”; ii) si è limitato a rinviare ai verbali di sopralluogo in data 29 novembre e 6 dicembre 2011 e alla relazione in data 6 gennaio 2011 le quali attribuivano in modo parimenti apodittico gli interventi in questione all'odierna parte appellante.4.2.1. In base a quanto esposto il provvedimento impugnato in primo grado è illegittimo e deve essere annullato in relazione al dedotto difetto di istruttoria e di motivazione sottesi all'individuazione della società appellante quale “responsabile dell'abuso”, senza fornire sul punto ulteriori e puntuali elementi motivazionali.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.5192 del 06/11/2015 - Relatore: Gian Mario Palliggiano
- Presidente: Fabio Donadono

Sintesi: Gli effetti ripristinatori non possono essere realizzati senza il concorso del proprietario attuale del bene che ha la disponibilità dei beni e che, solo mediante la demolizione in ottemperanza all'ingiunzione, può evitare l'ulteriore sanzione acquisitiva.

Estratto: «5.- Il ricorso ed i relativi motivi aggiunti non meritano accoglimento.5.1.- La società ricorrente – con le molteplici censure formulate con il ricorso introduttivo e con i relativi motivi aggiunti, che per l'evidente carattere di omogeneità argomentativa nelle stesse contenute possono essere trattate congiuntamente - fa leva sostanzialmente sul fatto di essere del tutto estranea alle opere abusive contestate, poiché in effetti realizzate da terzi soggetti (nella specie M. Giuseppina).Di tali opere, tra l'altro, Ecogeo non si sarebbe mai avveduta all'epoca del rogito notarile di compravendita dell'intero cespite, intervenuto il 15 marzo 2007. Né peraltro avrebbe accertato la consistenza delle aree acquistate e la legittimità edilizio-urbanistica degli immobili e dei manufatti ivi esistenti, in considerazione del breve periodo di tempo trascorso dall'acquisto dell'intero complesso in relazione all'estensione dello stesso.5.2.- I rilievi della società ricorrenti non appaiono convincenti.Occorre preliminarmente considerare che gli abusi sanzionati, per dimensioni e consistenza, sono tali da non potere passare facilmente inosservati, ciò indipendentemente dall'estensione del fondo di proprietà della ricorrente.Tali abusi, infatti, consistono nelle seguenti opere:- manufatto disposto su due livelli della superficie di circa mq 70, il cui primo piano è adibito a cantina ed il secondo ad abitazione; - un secondo manufatto, in aderenza e comunione al primo, composto di lamiera coibentate in aderenza. con copertura, della superficie di circa mq 7 ed altezza di circa metri 3,00; - un ulteriore manufatto in muratura ad unico livello, della superficie di circa mq 70, ed altezza di circa metri 3, adibito ad abitazione;- tettoria in tegole della superficie di circa mq 24 ed altezza di metri 2,70;- recinzione in muratura alta circa un metro, con cancello in ferro al varo.Il complesso delle predette opere, come sopra più ampiamente illustrato, erano state accertate, in data 20 aprile 2007, dal locale comando di

Polizia municipale, a distanza di un mese dalla compravendita del bene. Orbene, deve considerarsi che la ricorrente non dimostra affatto che le opere realizzate sono preesistenti all'acquisto. In ogni caso, anche a volere riconoscere la preesistenza dell'acquisto, le sopra illustrate opere, proprio perché prive di concessione amministrativa o di permesso di costruire, non avrebbe potuto essere alienate o comunque trasmesse alla ricorrente, odierna proprietaria. Pertanto, in presenza di un incauto acquisto, la ricorrente non si sottrarrebbe comunque ad una responsabilità personale degli abusi, anche laddove compiuti da terzi soggetti o dai danti causa (ma il punto come sopra illustrato, non è affatto dimostrato). Per questa fondamentale ragione, la società ricorrente non potrà che subire le conseguenze della demolizione, fatte salve le azioni nei confronti dell'alienante o dei terzi. Come chiarito, anche di recente dalla giurisprudenza amministrativa, il cui orientamento è condiviso dal Collegio, il presupposto del provvedimento amministrativo demolitorio è la realizzazione di un'opera in assenza di titolo edilizio. L'opera deve essere eliminata per ripristinare il corretto assetto del territorio, sicché l'ordine di demolizione va rivolto a colui che abbia l'attuale disponibilità del bene abusivo indipendentemente dalla circostanza di chi lo abbia in concreto realizzato, dovendosi peraltro escludere, in assenza di chiari elementi probatori in senso contrario, la buona fede dell'attuale proprietario dell'immobile (T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, 7 gennaio 2015, n. 34; Cass. pen., sez. III, 29 marzo 2007, n. 22853; risalente anche Cass. pen., sez. III, 5 novembre 1998, n. 2882). L'ordine di demolizione delle opere abusive ha un carattere essenzialmente reale e deve pertanto essere eseguito non solo da chi ha materialmente eseguito l'opera abusiva, ma necessariamente anche da chi ne ha la materiale disponibilità, ivi compreso il nuovo proprietario che sia subentrato nella titolarità dell'area sulla quale insiste l'opera abusiva, avendola acquistata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i connessi oneri, ivi compreso l'assoggettamento alla sanzione demolitoria, a nulla rilevando la estraneità nella realizzazione dell'illecito ovvero la situazione di buona fede nell'acquisizione del bene. Del resto gli effetti ripristinatori non possono essere realizzati senza il concorso del proprietario attuale del bene che ha la disponibilità dei beni in questione e che, solo mediante la demolizione in ottemperanza all'ingiunzione, può evitare l'ulteriore sanzione acquisitiva (cfr. TAR Sicilia, sez. II, 1/4/2015, n. 808). Per questo possono essere facilmente superate le censure, formulate col ricorso per motivi aggiunti, in ordine al difetto di notifica dell'ordinanza di demolizione n. 7 del 21 gennaio 2011. Eventuali difetti nella comunicazione formale del provvedimento lesivo incidono non sulla validità dell'atto, ma solo sull'efficacia dello stesso e, relativamente al processo amministrativo, sul decorso dei termini per la sua impugnazione i quali non possono che decorrere dalla sua effettiva piena conoscenza (art. 41, comma 2, cod. proc. amm.).»

TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE I BOLOGNA n.910 del 22/10/2015 - Relatore: Ugo De Carlo -
Presidente: Michele Perrelli

Sintesi: Le sanzioni in materia edilizia sono legittimamente adottate nei confronti dei proprietari attuali degli immobili a prescindere dalla modalità con cui l'abuso è stato consumato.

Estratto: «La questione fondamentale posta dal presente ricorso è ben descritta dal passaggio motivazionale della sentenza del Consiglio di Stato 3933/2015 che appare opportuno riportare: “12. Di regola, come è noto, la abusività dell'opera, in sé e per sé legittima il

successivo, conseguente provvedimento di rimozione dell'abuso. Esso è, di regola, atto dovuto e prescinde dall'attuale possesso del bene e dalla coincidenza del proprietario con il realizzatore dell'abuso medesimo. La abusività dell'opera è una connotazione di natura reale: "segue" l'immobile anche nei successivi trasferimenti del medesimo. Diversamente opinando, sarebbe sufficiente l'alienazione dell'immobile abusivo, successivamente alla perpetrazione dell'abuso, per eludere le esigenze di tutela dell'ordinato sviluppo urbanistico, del "governo del territorio" e dell'ambiente che sono sottese all'ordine di rimozione. Si rammenta in proposito il costante e condivisibile orientamento di questo Consiglio di Stato, dal quale non si ravvisa in via generale motivo per discostarsi, secondo il quale le sanzioni in materia edilizia sono legittimamente adottate nei confronti dei proprietari attuali degli immobili, a prescindere dalla modalità con cui l'abuso è stato consumato. 13. In casi-limite, però, può pervenirsi a considerazioni parzialmente difformi; ciò può avvenire in casi in cui sia pacifico: che l'acquirente ed attuale proprietario del manufatto, destinatario del provvedimento di rimozione non è responsabile dell'abuso; che l'alienazione non sia avvenuta al solo fine di eludere il successivo esercizio dei poteri repressivi; che tra la realizzazione dell'abuso, il successivo acquisto, e più ancora, l'esercizio da parte dell'autorità dei poteri repressivi sia intercorso un lasso temporale ampio. In simile evenienza, nel palese stato di buona fede del privato, l'amministrazione deve motivare in ordine alla sussistenza di sì rilevanti esigenze pubblicistiche, tali da far ritenere recessivo lo stato di buona fede dell'attuale proprietario dell'abuso." Vi è anche una recente pronuncia di questa stessa sezione (sentenza 339/2015) che esprime i medesimi concetti. Il Collegio, condividendo quest'orientamento ritiene che sia necessario verificare se negli atti impugnati vi sia una motivazione delle rilevanti esigenze pubblicistiche che giustificano l'adozione di atti sanzionatori a distanza di oltre cinquant'anni dalla commissione dell'abuso. Dalla lettura delle ingiunzioni impugnate non si ricava nessun riscontro in tal senso, mentre nella memoria del Comune di Bologna si giustifica l'applicazione delle sanzioni a così grande distanza di tempo dalla commissione dell'abuso per il fatto che l'immobile si trova nel centro storico della città. Si tratta però di un'integrazione postuma della motivazione inammissibile in questa sede. Il ricorso va, pertanto accolto, in relazione al primo motivo di ricorso. Dal momento, però, che il Comune di Bologna ben potrebbe nuovamente emanare le ordinanze con una motivazione che tenga conto di quanto sopra sottolineato, è opportuno anche affrontare il secondo motivo di ricorso in ossequio al potere conformativo che la sentenza deve avere in tutti i casi in cui è possibile la riedizione del potere. Nei casi di abuso non demolibile su immobile destinati ad uso residenziale alle opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 , della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, (vedasi TAR Lombardia 2178/2013).»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.1246 del 05/10/2015 - Relatore: Mauro Pedron -
Presidente: Mauro Pedron

Sintesi: L'abuso edilizio e paesistico rileva in termini oggettivi per cui se la demolizione è necessaria per tutelare un interesse pubblico esattamente individuato non costituisce un ostacolo la circostanza che il proprietario attuale non sia responsabile dell'abuso.

Estratto: «Sulla buona fede del proprietario 12. La buona fede del proprietario incolpevole non sostituisce le valutazioni sull'interesse pubblico alla rimessione in pristino. L'abuso edilizio

e paesistico viene infatti analizzato in termini oggettivi: se la demolizione è necessaria per tutelare un interesse pubblico esattamente individuato, la circostanza che il proprietario attuale non sia responsabile dell'abuso non può rappresentare un ostacolo. 13. Tuttavia, nei confronti del proprietario incolpevole non può essere applicata la sanzione della perdita della proprietà dell'area ai sensi dell'art. 31 comma 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 (v. TAR Brescia 7 febbraio 2008 n. 43). In proposito, è possibile richiamare, per analogia, la giurisprudenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo sulla lottizzazione abusiva. Secondo la Corte, la sanzione della perdita della proprietà è una misura applicabile soltanto a coloro che partecipano consapevolmente al disegno lottizzatorio abusivo e ne siano quindi responsabili (v. CEDU Sez. II 20 gennaio 2009, Sud Fondi, punto 116; CEDU Sez. II 29 ottobre 2013, Varvara, punto 71).»

TAR UMBRIA n.377 del 11/09/2015 - Relatore: Stefano Fantini - Presidente: Cesare Lamberti

Sintesi: La responsabilità della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia grava anche sul proprietario del bene.

Estratto: «Ciò premesso, il primo motivo aggiunto, reiterativo peraltro della prima censura svolta con il ricorso introduttivo, lamenta il difetto di istruttoria e di motivazione dell'ordinanza di demolizione, che non determinerebbe l'epoca di commissione dell'abuso, né il responsabile dello stesso, in relazione ad un'opera che non richiedeva comunque, sia per la sua portata (tettoia a destinazione non residenziale), sia in ragione del regime normativo applicabile *ratione temporis*, alcun titolo edilizio. Il motivo, nei termini che seguono, appare meritevole di positiva valutazione. Anzitutto, ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 21 del 2004, la responsabilità della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia grava anche sul proprietario del bene, e non è contestato che la ricorrente lo sia. Parimenti da disattendere è l'assunto secondo cui la realizzazione di una tettoia a destinazione non residenziale non richiederebbe alcun titolo edilizio, atteso che la stessa, pur avendo carattere pertinenziale rispetto all'immobile cui accede, incide sull'assetto edilizio preesistente, nel caso di specie determinando una situazione di stabilità, per quanto è dato desumere dalla documentazione versata in atti, tale da rendere qualificabile l'intervento edilizio alla stessa stregua di una nuova costruzione. Quanto, poi, al momento di realizzazione dell'opera asseritamente abusiva, l'ordinanza di demolizione fa riferimento alla relazione tecnico-giuridica del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata in data 10 agosto 2012, che data il manufatto presumibilmente agli anni 1970-80, tenendo conto del materiale usato e dello stato di conservazione del medesimo. Ora, secondo il costante indirizzo giurisprudenziale, l'onere della prova circa la data della realizzazione dell'opera abusiva spetta a chi ha commesso l'abuso (in termini, tra le tante, Cons. Stato, Sez. V, 2 novembre 2011, n. 5838). A questo riguardo, va rilevato che, a fronte di una collocazione temporale presuntiva da parte del Comune, la ricorrente ha allegato che il manufatto in questione sia stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge n. 765 del 1967, che ha istituito l'obbligo generalizzato del titolo edilizio, a supporto di tale tesi allegando anche la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di tale A.G., secondo cui il manufatto risale ad epoca antecedente al 1 settembre 1967. Inoltre parte ricorrente ha versato in atti l'atto di compravendita risalente al 16 gennaio 1969, allegando che da tale epoca non è stato effettuato alcun intervento edilizio. Osserva il Collegio come l'onere della prova circa la data di realizzazione dell'opera abusiva, come premesso, incombe su chi ha

commesso l'abuso, il quale deve allegare concreti elementi a supporto della propria affermazione e può avvalersi anche della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, come è accaduto nel caso di specie. E' chiaro che se tale dichiarazione viene contestata da parte del Comune, l'interessato ha l'onere di fornire ulteriore documentazione, anche con valore indiziario, dalla quale possa desumersi che l'abuso era stato realizzato in quella particolare data, non potendosi ritenere sufficiente la sola dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Sennonché nella vicenda in esame il Comune di O. non ha inteso costituirsi in giudizio, e non ha dunque svolto alcuna puntuale contestazione in ordine alle allegazioni di parte ricorrente, conseguendo a ciò che può ritenersi assolto l'onere della prova gravante sul privato (in termini T.A.R. Abruzzo, Pescara, 20 marzo 2015, n. 124; T.A.R. Basilicata, 8 maggio 2014, n. 330).»

TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.10829 del 14/08/2015 - Relatore: Vincenzo Lo Presti - Presidente: Elia Orciuolo

Sintesi: L'ordinanza di demolizione di una costruzione abusiva può legittimamente essere emanata nei confronti del proprietario attuale, anche se non responsabile dell'abuso.

Sintesi: L'ordine di demolizione e gli altri provvedimenti repressivi devono considerarsi legittimamente rivolti nei confronti di chi abbia la disponibilità materiale dell'opera, indipendentemente dal fatto che l'abbia concretamente realizzata o ne sia proprietario.

Estratto: «Il provvedimento sanzionatorio, peraltro, è stato correttamente adottato nei confronti degli attuali proprietari. L'ordinanza di demolizione di una costruzione abusiva può legittimamente essere emanata nei confronti del proprietario attuale, anche se non responsabile dell'abuso, atteso che l'abuso edilizio costituisce illecito permanente e che l'ordinanza stessa ha carattere ripristinatorio e non prevede l'accertamento del dolo o della colpa del soggetto cui si imputa la trasgressione; l'ordine di demolizione e gli altri provvedimenti repressivi, quindi, devono considerarsi legittimamente rivolti nei confronti di chi abbia la disponibilità materiale dell'opera, indipendentemente dal fatto che l'abbia concretamente realizzata o ne sia proprietario.»

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.1149 del 29/07/2015 - Relatore: Cesira Casalanguida - Presidente: Sergio Conti

Sintesi: Il responsabile dell'abuso edilizio non si identifica solo in colui che ha materialmente eseguito l'opera ritenuta abusiva ma si riferisce anche a chi ha la materiale disponibilità di quell'opera e, pertanto, quale detentore, è in grado di provvedere alla demolizione restaurando così l'ordine violato.

Estratto: «X. 4 Entrambi i motivi di ricorso sono infondati. In proposito occorre, innanzitutto, evidenziare che alcuna prova certa è fornita dai ricorrenti circa le date sia di realizzazione degli abusi contestati, sia della loro entrata nella materiale disponibilità del sito su cui sono stati rilevati gli abusi contestati. L'amministrazione ha, invece, dimostrato che gli abusi sono stati realizzati in diversi periodi e che il sig. Saponara Vito Antonio risultava da tempo detentore

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> STATO DI NECESSITÀ

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.3555 del 16/07/2015 - Relatore: Gabriella De Michele -
Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: In sede di repressione degli abusi edilizi, il Comune non ha il potere di valutare le esigenze abitative dell'interessato e dei relativi familiari, né le stesse possono essere prese in considerazione come possibili cause invalidanti degli atti impugnati, in quanto il bilanciamento tra esse e l'interesse pubblico per la tutela del territorio è già stato effettuato dalla legge, che impone il rispetto delle regole dettate per la trasformazione edificatoria del territorio stesso e prevede misure sanzionatorie a carattere vincolato, in presenza di abusi edilizi.

Estratto: «Non può non essere rilevata, infine, l'insussistenza dei presupposti per valutare le esigenze abitative dell'appellante e dei relativi familiari, in contrapposizione all'interesse pubblico per la tutela del territorio: il bilanciamento al riguardo è già stato effettuato dalla legge, che impone il rispetto delle regole dettate per la trasformazione edificatoria del territorio stesso e prevede misure sanzionatorie a carattere vincolato, in presenza di abusi edilizi. Il Comune di Fiano Romano, pertanto, non aveva il potere di valutare le predette esigenze abitative, né le stesse possono essere prese in considerazione, come possibili cause invalidanti degli atti impugnati.»

TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.6209 del 09/07/2012 - Relatore: Rita Tricarico -
Presidente: Elia Orciuolo

Sintesi: La circostanza che i manufatti abusivi siano impiegati per l'esercizio di un'attività economica non li protegge dalla sanzione della demolizione, in quanto è pur sempre necessario munirsi dei prescritti titoli abilitativi.

Estratto: «che non può rilevare in contrario la circostanza che i manufatti di che trattasi siano impiegati per l'esercizio dell'attività facente capo alla Società ricorrente, in quanto è pur sempre necessario munirsi dei prescritti titoli abilitativi, la cui assenza si palesa pacifica; che il carattere vincolato dell'attività repressiva degli abusi edilizi ed il carattere permanente dell'illecito integrato da detti abusi comporta che non sia necessaria alcuna particolare valutazione della sussistenza dell'interesse generale alla demolizione e che non assuma rilevanza il decorso del tempo, in ricorso evidenziato, dal posizionamento dei manufatti, tanto più che questi insistono su proprietà demaniale; che il dedotto travisamento delle misure dei containers, anche ove fosse corrispondente alla realtà, non inficerebbe la legittimità del provvedimento, essendo in ogni caso tali containers agevolmente individuati;»

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.1099 del 07/06/2012 - Relatore: Silvio Lomazzi - Presidente:
Maurizio Nicolosi

Sintesi: I riferimenti alla normativa antisismica ed all'esigenza di mantenere inalterata la conformazione della falda del tetto non possono legittimare un abuso edilizio, non potendo l'intervento porsi in contrasto con altri punti della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Estratto: «Giova ancora rilevare che con la sentenza n.1673 del 2009 il Tribunale aveva riscontrato unicamente la conformità delle opere alla d.i.a., contrariamente a quanto sostenuto dal Comune con l'atto in quella sede impugnato; che il termine di legge per l'emissione dell'atto sanzionatorio, decorrente dall'ordinanza di sospensione dei lavori, ha carattere ordinatorio (cfr. TAR Puglia-Lecce, III, n.2651 del 2008); che il potere di controllo e di repressione degli abusi edilizi non si esaurisce per decorso dei termini (cfr. art.84 della L.R. n.1 del 2005); che in ultimo nessun rilievo assume il riferimento alla normativa antisismica ed alla dedotta esigenza di mantenere inalterata la conformazione della falda del tetto, non potendo l'intervento porsi in contrasto, come avvenuto nel caso di specie, con altri punti della disciplina urbanistico-edilizia vigente.»

TAR CALABRIA, SEZIONE I CATANZARO n.389 del 16/04/2012 - Relatore: Concetta Anastasi - Presidente: Giuseppe Romeo

Sintesi: In materia di abusivismo edilizio, non è configurabile l'esimente dello stato di necessità, ai sensi dell'art. 54 c.p., in quanto, pur essendo ipotizzabile un danno grave alla persona in cui rientri anche il danno al diritto all'abitazione, difetta in ogni caso il requisito dell'inevitabilità del pericolo.

Estratto: «3.3. Quanto alle condizioni di improcrastinabile necessità ed urgenza, prospettate dalla parte ricorrente, giova ribadire che, in materia di abusivismo edilizio, non è configurabile l'esimente dello stato di necessità, ai sensi dell'art. 54 c.p., in quanto, pur essendo ipotizzabile un danno grave alla persona in cui rientri anche il danno al diritto all'abitazione, difetta in ogni caso il requisito dell'inevitabilità del pericolo (conf.: Cass. Pen. Sez. III, 19 settembre 2008 n. 35919; Sez. III, 12 novembre 2007 n. 41577; Sez. III, 9 giugno 2006 n. 19811; Sez. III, 4.12.1987 n. 12253; Sez. III 17.5.1990 n. 7015).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.44407 del 30/11/2011 - Relatore: Aldo Fiale - Presidente: Guido De Maio

Sintesi: Gli estremi dell'esimente dello stato di necessità, ex art. 54 c.p., non sono ipotizzabili nel reato di costruzione abusiva quando il pericolo di restare senza abitazione è concretamente evitabile attraverso i meccanismi del mercato o dell'assistenza sociale.

Estratto: «1. Quanto alla prima doglianza, va rilevato che, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, gli estremi dell'esimente dello stato di necessità, ex art. 54 c.p., non sono ipotizzabili nel reato di costruzione abusiva "quando il pericolo di restare senza abitazione è concretamente evitabile attraverso i meccanismi del mercato o dell'assistenza sociale" (vedi, tra le decisioni più recenti, Cass., Sez. 3: 19.9.2008, n. 35919, Savoni e altro; 12.11.2007, n. 41577, Ferraioli; 9.6.2006, il 19811, Passamonti e altro; 21.9.2001, n. 37008; Riccobono; 6.10.2000, n. 12429, Martinetti).L'art. 54 c.p. codifica il tradizionale principio secondo il quale