

anno 6 numero 3 maggio giugno 2016

ISSN 2039-6678

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

EXEO edizioni

professionisti
pubblica amministrazione

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

anno 6 numero 3
maggio giugno 2016





email: info@exeo.it

La presente pubblicazione è composta da una selezione delle notizie più lette - derivanti dalla giurisprudenza in materia di urbanistica ed edilizia - pubblicate nel bimestre di riferimento dalla rivista telematica www.urbiium.it. Alle massime/sintesi sono associati i brani pertinenti originali delle sentenze a cui esse si riferiscono.

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 stesse e il titolo della notizia costituiscono parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl. Quanto alla riproduzione delle sintesi/massime, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dall'indicazione della fonte. Ogni altra riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo è vietata senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto 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 altro, è vietata. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime/sintesi siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili, anche a causa dell'intrinseca complessità della materia e dell'incessante susseguirsi di svariati orientamenti dottrinali e giurisprudenziali di cui può essere dato conto solo parzialmente. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza, nella sua versione ufficiale.

Numero finito di elaborare il giorno 6 luglio 2016 | Materia: urbanistica ed edilizia | Tipologia: notiziario | Formato: digitale, pdf | ISSN 2039-6678 | Collana: Osservatorio di giurisprudenza, a cura di Paolo Loro | NIC: 261 | codice: URB33 | Prezzo: € 25,00 IVA compresa singolo numero. | Acquisto, pagamento e consegna del prodotto avvengono esclusivamente via internet tramite il sito www.exeo.it | 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 Buzzacarina 20 35020 BRUGINE PD. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento.

Sommario

L'ART. 36 DEL D.P.R. 380/2001 NON PUÒ ESSERE INVOCATO PER SANARE COSTRUZIONI ABUSIVE CHE RICHIEDEREBBERO L'ESECUZIONE DI ULTERIORI OPERE DI ADEGUAMENTO	16
TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.1527 del 12/03/2015	16
LO SBANCAMENTO DI TERRENO DI PROPORZIONI RILEVANTI NECESSITA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	17
TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.1857 del 30/03/2015	17
LA DEMOLIZIONE PUÒ ESSERE LEGITTIMAMENTE IRROGATA NEI CONFRONTI DEL PROPRIETARIO DEL BENE ANCHE SE DIVERSO DAL RESPONSABILE DELL'ABUSO ED ESTRANEO ALLA SUA COMMISSIONE	19
TAR TOSCANA, SEZIONE III n.553 del 03/04/2015	19
LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA SI PROTRAE NEL TEMPO FINO AL MOMENTO CONSUMATIVO: L'ULTIMAZIONE DELLE COSTRUZIONI ABUSIVE O DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	20
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15253 del 14/04/2015	20
L'ONERE DELLA PROVA CIRCA L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI ENTRO LA DATA UTILE PER OTTENERE LA SANATORIA GRAVA IN CAPO AL RICHIEDENTE.....	24
TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.2091 del 14/04/2015	24
LE SANZIONI EX ART. 44 D.P.R. N. 380 DEL 2001 NON SI APPLICANO SOLO IN CASO DI OPERE MINIME E URBANISTICAMENTE INDIFFERENTI	25
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15432 del 15/04/2015	25
IL REATO DI ABUSO PAESAGGISTICO IN ZONA VINCOLATA SI CONFIGURA ANCHE AL COSPETTO DI DIFFORMITÀ SOLO PARZIALI RISPETTO AL TITOLO AUTORIZZATO	26
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15442 del 15/04/2015	26
LA TRASFORMAZIONE DI UN LOCALE IN ZONA INDUSTRIALE GIÀ ADIBITO AD "ESPOSIZIONE", IN UN "BED & BREAKFAST", È INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	27
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15817 del 16/04/2015	27
INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI CON D.I.A.: RILEVANZA PENALE SE IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITÀ DALLA DICHIARAZIONE E IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA	28
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15829 del 16/04/2015	28
NON È CONDONABILE EX ART. 32, D.L. 269/2003, UNA NUOVA COSTRUZIONE REALIZZATA SENZA TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN AREA ASSOGGETTATA A VINCOLO PAESISTICO	29
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15849 del 16/04/2015	29

LEGITTIMO IL PIANO REGOLATORE CHE SCEGLIE DI PERSEGUIRE L'INCREMENTO DELLA EDIFICABILITÀ PER I RESIDENTI DISINCENTIVANDO LA REALIZZAZIONE DI SECONDE CASE DA PARTE DI TURISTI	30
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.1949 del 16/04/2015	30
UN MURO DI RECINZIONE DI FONDO AGRICOLO CHE MODIFICHIL'ASSETTO URBANISTICO DEL TERRITORIO PER STRUTTURA ED ESTENSIONE NON È PERTINENZA: SERVE IL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	31
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16080 del 17/04/2015	31
LA CHIUSURA DELLA SOLA PARTE DEL LOCALE COMMERCIALE NON AUTORIZZATA SOTTO IL PROFILO EDILIZIO È APPLICABILE SOLO SE SI PUÒ DISTINGUERE LA PARTE ABUSIVA DA QUELLA LEGITTIMA	32
TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.2196 del 17/04/2015.....	32
PER GLI EDIFICI DEMOLITI O CROLLATI, VINCOLATI EX D.LGS. 42/2004, LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA È POSSIBILE SOLO OVE SIA VERIFICATA E RISPETTATA LA CONSISTENZA PREESISTENTE	33
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16312 del 20/04/2015	33
L'ESTINZIONE DEL REATO DI COSTRUZIONE ABUSIVA PER PRESCRIZIONE TRAVOLGE L'ORDINE DI DEMOLIZIONE DELL'OPERA INDIPENDENTEMENTE DA UNA REVOCA ESPRESSA	34
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16314 del 20/04/2015	34
L'OGGETTIVA DESTINAZIONE A SODDISFARE BISOGNI NON PROVVISORI È IL CRITERIO CHE DISTINGUE L'OPERA ASSOGGETTABILE A PERMESSO DI COSTRUIRE DA QUELLA REALIZZABILE LIBERAMENTE	35
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16316 del 20/04/2015	35
IMPIANTI FOTOVOLTAICI: È IPOTIZZABILE LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA QUANDO NON RISULTI SALVAGUARDATA L'UTILIZZAZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO	36
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16624 del 21/04/2015	36
LA PUNIBILITÀ DEL REATO DI PERICOLO PREVISTO DAL D.LGS. N. 42 DEL 2004, ART. 181, COMMA 1, È ESCLUSA SOLO NELL'IPOTESI DI INTERVENTI DI MINIMA ENTITÀ.....	37
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16892 del 23/04/2015	37
LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA È CONFIGURABILE IN ZONE DI NUOVA ESPANSIONE O SCARSAMENTE URBANIZZATE QUANDO L'EDIFICAZIONE È ESEGUITA IN ASSENZA DI UN PIANO ATTUATIVO.....	38
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE IV PENALE n.16961 del 23/04/2015	38
REVOCA E SOSPENSIONE DELL'ORDINE DI DEMOLIZIONE: NON BASTA LA POSSIBILITÀ CHE IN TEMPI LONTANI E NON PREVEDIBILI POTRANNO ESSERE EMANATI ATTI AMMINISTRATIVI FAVOREVOLI	39
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.18994 del 07/05/2015	39

ABUSI EDILIZI IN ZONA PAESAGGISTICAMENTE VINCOLATA: AI FINI DELLA SANZIONE PENALE È INDIFFERENTE SE GLI INTERVENTI SONO IN DIFFORMITÀ TOTALE O PARZIALE O IN VARIAZIONE ESSENZIALE	41
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.19160 del 08/05/2015	41
NON VI È RAPPORTO DI SPECIALITÀ TRA LE SANZIONI PENALI IN MATERIA URBANISTICA E ANTISISMICA E QUELLE AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN MATERIA DI IMPOSTA COMUNALE SULLA PUBBLICITÀ	42
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.19185 del 08/05/2015	42
IL CRITERIO DELLA PREVENZIONE PUÒ ESSERE DEROGATO DAL REGOLAMENTO COMUNALE SE FISSA ANCHE LE DISTANZE DAL CONFINE, SALVO CHE CONSENTA LE COSTRUZIONI IN ADERENZA	43
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.10180 del 18/05/2015	43
IL MURO DI CONTENIMENTO CHE SOPRAVANZI L'ORIGINARIO PROFILO DELLA BALZA DEL TERRENO VA QUALIFICATO COME COSTRUZIONE AI FINI DELL'OSSERVANZA DELLE NORME SULLE DISTANZE	44
TAR VENETO, SEZIONE II n.535 del 19/05/2015	44
LA COSTRUZIONE IN VIOLAZIONE DI NORME URBANISTICHE SU ALTEZZE E VOLUMETRIE PUÒ DIMINUIRE IL VALORE DELL'EDIFICIO VICINO CONFIGURANDO UNA RESPONSABILITÀ PER DANNI	45
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.10285 del 20/05/2015	45
L'ESERCIZIO DEL POTERE CORRISPONDENTE ALLE FACOLTÀ DOMINICALI, INVOCABILE AI FINI DELL'USUCAPIONE, PUÒ AVERE AD OGGETTO ANCHE UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	47
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.10482 del 21/05/2015	47
APERTURE O MANUFATTI SOGGETTI AL RISPETTO DELLE DISTANZE EX ART. 873 C.C. SONO SOLO QUELLI CHE CONSENTANO UN COMODO E NON PERICOLOSO AFFACCIO SUL FONDO DEL VICINO	48
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.10497 del 21/05/2015	48
IL POSITIVO ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELL'ABUSO EDILIZIO IN ZONA VINCOLATA NON ESCLUDE LA PUNIBILITÀ DEL REATO DI PERICOLO EX ART. 181, COMMA 1-BIS, D.LGS. 42/2004.....	49
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.21029 del 21/05/2015	49
LE VARIANTI "LEGGERE" SOGGETTE A MERA DIA SONO QUELLE CHE NON INCIDONO SUI PARAMETRI URBANISTICI E NON MODIFICANO VOLUMETRIE, DESTINAZIONE D'USO, CATEGORIA EDILIZIA E SAGOMA	52
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.21461 del 22/05/2015	52
GLI ARREDI NON SUBORDINATI AD ALCUN TITOLO ABILITATIVO NON DEVONO CREARE O MODIFICARE VOLUMI E SUPERFICI, ALTERARE PROSPETTI E SAGOME, MODIFICARE DESTINAZIONI D'USO	53
TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.7432 del 25/05/2015	53

L'ADESIONE A CONSORZI VOLONTARI FRA PROPRIETARI D'IMMOBILI PER LA GESTIONE DI PARTI E SERVIZI COMUNI DEVE RISULTARE DA UNA VALIDA MANIFESTAZIONE DI VOLONTÀ	54
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.11035 del 28/05/2015.....	54
IL SILENZIO SULL'ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ HA VALORE PROVVEDIMENTALE DI DINIEGO DI SANATORIA	55
TAR CAMPANIA, SEZIONE II SALERNO n.1211 del 28/05/2015	55
L'ESERCIZIO DEL POTERE DI CONTROLLO E SANZIONATORIO IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA PUÒ INTERVENIRE ANCHE DOPO UN RILEVANTE LASSO DI TEMPO DALL'ABUSO	56
TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.821 del 28/05/2015	56
L'INTERVENTO EDILE DI RISTRUTTURAZIONE DI UN APPARTAMENTO, SE DETERMINA UN DANNO INGIUSTO, RIENTRA NELL'ALVEO DELL'ART. 2043 COD. CIV.	57
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.11178 del 29/05/2015	57
IMPONIBILE ICI FONDATA SUL VALORE VENALE: L'EDIFICABILITÀ VA DESUNTA DALLA QUALIFICAZIONE AD ESSA ATTRIBUITA NEL PIANO REGOLATORE GENERALE	58
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE V TRIBUTARIA n.11416 del 03/06/2015	58
L'ART. 873 C.C., STABILENDO IL DISTACCO MINIMO TRA COSTRUZIONI SU FONDI FINITIMI, ESPRIME GIÀ DI PER SÈ L'INSUFFICIENZA DI UNA DISTANZA INFERIORE, CHE NON PUÒ ESSERE RIVALUTATA IN GIUDIZIO	59
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.11448 del 03/06/2015	59
DATA DI REALIZZAZIONE DI IMMOBILI ABUSIVI: OVE IL PRIVATO FORNISCA DOCUMENTI A SOSTEGNO DELLE PROPRIE AFFERMAZIONI, L'ONERE DELLA PROVA SI TRASFERISCE IN CAPO ALLA P.A.	61
TAR CAMPANIA, SEZIONE I SALERNO n.1299 del 08/06/2015	61
IL VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERO È LEGITTIMO SOLO NON SIA DESTINATO A PERPETUARSI INDEFINITAMENTE NEL TEMPO	62
TAR TOSCANA, SEZIONE I n.893 del 11/06/2015.....	62
L'ECCEZIONE AL PRINCIPIO DI VERIFICA DELLA VOCAZIONE AGRICOLA O EDIFICATORIA DEL TERRENO ALLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO VALE IN CASO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE DA AGRICOLA AD URBANISTICA	63
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.12230 del 12/06/2015	63
RIPRISTINO DI UNO STABILE ABBATTUTO: NON SI DEVONO RISPETTARE LE DISTANZE REGOLAMENTARI SOPRAVVENUTE SOLTANTO SE LA NUOVA COSTRUZIONE È REALIZZATA SENZA ALCUNA VARIAZIONE	65
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.12387 del 15/06/2015	65
È REATO EX ART. 44 T.U. EDILIZIA LA RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO DEMOLITO SENZA PERMESSO DI COSTRUIRE: NON È APPLICABILE IL D.L. 69/2013, ART. 30 CHE RICHIEDE SEMPLICE SCIA	66

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.26713 del 25/06/2015	66
LA PRECEDENTE AUTORIZZAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE NON RILEVA AI FINI DELLA CONDONABILITÀ DI OPERE ABUSIVE.....	67
TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.3723 del 13/07/2015	67
LE CONVENZIONI URBANISTICHE PERDONO EFFICACIA NEL MOMENTO IN CUI VIENE MODIFICATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE SULLA CUI BASE SONO STATE STIPULATE	69
TAR MARCHE n.582 del 24/07/2015	69
LA CLASSIFICAZIONE DI UN'AREA AD USO AGRICOLO PUÒ ESSERE STRUMENTALE ALL'ESIGENZA DI CONSERVAZIONE DI VALORI AMBIENTALI	70
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4716 del 13/10/2015	70
IL VICINO CHE INTENDA IMPUGNARE UN INTERVENTO EDILIZIO RITENUTO ILLEGITTIMO HA IL PRECISO ONERE DI ATTIVARSI TEMPESTIVAMENTE	71
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4909 del 28/10/2015	71
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: IL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE È DOVUTO SOLO NEL CASO IN CUI L'INTERVENTO AUMENTI IL CARICO URBANISTICO.....	72
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4950 del 29/10/2015	72
PRESENTAZIONE D.I.A.: IL TERMINE DECADENZIALE PER IL CONTROINTERESSATO NELL'AZIONE DI ACCERTAMENTO INIZIA A DECORRERE DA QUANDO NE HA PIENA CONOSCENZA	74
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5161 del 12/11/2015	74
L'ILLECITO RITARDO NEL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DANNEGGIA COMUNQUE IL PATRIMONIO DELL'AVENTE DIRITTO CON CONSEGUENTE DIRITTO AL RISARCIMENTO	75
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5217 del 16/11/2015	75
GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE REGIONALE NON POSSONO CONDIZIONARE L'ESERCIZIO DEI POTERI DI TUTELA PAESAGGISTICA SPETTANTI IN VIA ESCLUSIVA ALLA SOPRINTENDENZA.....	76
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.5325 del 24/11/2015	76
NON SI APPLICA LA DISTANZA DEI 10 METRI EX ART. 9 D.M. 1444/1968 SE GLI EDIFICI NON SONO ANTISTANTI, VENENDO MENO IN RADICE IL RISCHIO CHE POSSANO CREARSI MALSANE INTERCAPEDINI.....	77
TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.1572 del 03/12/2015	77
L'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA PER GLI ABUSI CHE NON ABBIANO CREATO O AUMENTATO SUPERFICI O VOLUMI RICHIEDE UNA VERIFICA DIRETTA DA PARTE DELL'AUTORITÀ URBANISTICO EDILIZIA COMUNALE.....	78
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.5622 del 10/12/2015	78

DIRITTO ALLA RESTITUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE IN CASO DI UTILIZZAZIONE SOLO PARZIALE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	79
TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.12 del 07/01/2016	79
NELLE AEREE SOTTOPOSTE A VINCOLO LA FORMAZIONE DEL SILENZIO ASSENSO SUL TITOLO IN SANATORIA RICHIEDE IL PARERE DELLA COMPETENTE AUTORITÀ	80
TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.210 del 08/01/2016	80
LE PERTINENZE DI MODESTE DIMENSIONI NON SONO TENUTE A RISPETTARE LE DISTANZE LEGALI	82
TAR CALABRIA, SEZIONE II CATANZARO n.7 del 11/01/2016.....	82
LA GENERICA DIZIONE DI MUTAMENTO DA DEPOSITO AD ABITAZIONE NON CONSENTE DI VALUTARE IL PASSAGGIO AD ALTRA CATEGORIA EDILIZIA ...	84
TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.32 del 12/01/2016.....	84
DECORSO IL TERMINE PER VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DIA SI CONSOLIDA LA FACOLTÀ DI ESEGUIRE L'OPERA	85
TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.140 del 13/01/2016.....	85
LA P.A. PUÒ ESERCITARE I POTERI INIBITORI AVVERSO LA SCIA DOCUMENTALMENTE INCOMPLETA ANCHE DOPO IL DECORSO DEL TERMINE	86
TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.169 del 13/01/2016	86
IL DISSENSO ESPRESSO IN CONFERENZA DI SERVIZI DEVE ESSERE CONGRUAMENTE MOTIVATO E CONTENERE LA CRITICA COSTRUTTIVA.....	88
TAR CAMPANIA, SEZIONE I SALERNO n.19 del 13/01/2016	88
LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI IN AREE CONTIGUE POSTULA LA MEDESIMA DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE OGGETTO DI EDIFICAZIONE.....	89
TAR SICILIA, SEZIONE II CATANIA n.43 del 13/01/2016	89
LA DELIBAZIONE DELLA DOMANDA DI CONDONO SI RIFERISCE AL MANUFATTO COSÌ COME REALIZZATO ENTRO LA SCADENZA PREVISTA DAL LEGISLATORE.....	89
TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.184 del 14/01/2016.....	89
L'ANNULLAMENTO DEL PROVVEDIMENTO ILLEGITTIMO NON È SUFFICIENTE PER IL RISARCIMENTO DEL DANNO	91
TAR PUGLIA, SEZIONE I LECCE n.96 del 14/01/2016.....	91
LA DISCIPLINA REGIONALE SUL PIANO CASA NON DEROGA LA NORMATIVA STATALE RELATIVA ALLE DISTANZE TRA EDIFICI	93
TAR MOLISE n.19 del 15/01/2016	93
L'ACCERTAMENTO A POSTERIORI DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI NON ESCLUDE LA SANZIONE PECUNIARIA	95
TAR CAMPANIA, SEZIONE V NAPOLI n.215 del 15/01/2016	95

IL PARERE DELLA SOPRINTENDENZA DEVE INDICARE LE MODIFICHE PROGETTUALI PER CONSENTIRE IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESISTICA	96
TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.29 del 15/01/2016	96
LA SCADENZA DEL VINCOLO APPOSTO NEL P.R.G. DETERMINA UNA PROVVISORIA SITUAZIONE DI INEDIFICABILITÀ	97
TAR SICILIA, SEZIONE II PALERMO n.69 del 15/01/2016	97
IL TERMINE PER L'ESERCIZIO DA PARTE DELLA SOPRINTENDENZA DEL POTERE DI ANNULLAMENTO HA NATURA PERENTORIA.....	98
TAR LAZIO, SEZIONE II QUATER ROMA n.437 del 18/01/2016.....	98
Relatore: Cecilia Altavista - Presidente: Leonardo Pasanisi	98
LA PRESENTAZIONE DI UN'ISTNZA DI CONDONO IMPONE ALLA P.A. DI DEFINIRLA PRIMA DI ADOTTARE PROVVEDIMENTI SANZIONATORI	99
TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.245 del 19/01/2016	99
IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ALL'INTERNO DELLA MEDESIMA CATEGORIA FUNZIONALE È URBANISTICAMENTE RILEVANTE SE DETERMINA UN AGGRAVAMENTO DEL CARICO URBANISTICO.....	101
TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.246 del 19/01/2016	101
DEVE CONSIDERARSI ABUSIVA L'OPERA REALIZZATA IN ASSENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	102
TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.574 del 19/01/2016	102
IL SILENZIO ASSENSO SULL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO POSTULA LA COMPLETEZZA DOCUMENTALE DELLA DOMANDA	103
TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.296 del 20/01/2016.....	103
LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPRENDE SIA LA TRASFORMAZIONE DEGLI ORGANISMI EDILIZI CHE LA LORO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	104
TAR PIEMONTE, SEZIONE I n.44 del 20/01/2016	104
IL TERMINE DI UN ANNO PER L'INIZIO DEI LAVORI DECORRE DALLA DATA DI RITIRO DEL TITOLO EDILIZIO	105
TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.54 del 20/01/2016	105
LEGITTIMO IL DINIEGO DI CONDONO EDILIZIO STRAORDINARIO NON PRECEDUTO DALLA COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI	106
TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.58 del 20/01/2016	106
L'ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA DI TITOLI EDILIZI ILLEGITTIMI NON RICHIEDE UNA SPECIFICA MOTIVAZIONE SUL PUBBLICO INTERESSE ALLA RIMOZIONE	107
TAR LAZIO, SEZIONE II QUATER ROMA n.605 del 20/01/2016.....	107
NECESSARIO IL TITOLO EDILIZIO ANCHE NEI CASI IN L'OPERA SIA FUNZIONALE ALLA TUTELA DELL'INCOLUMITÀ PUBBLICA	108

TAR MARCHE n.32 del 21/01/2016	108
IL MANUFATTO PRECARIO POSTULA UN USO SPECIFICO E TEMPORALMENTE DELIMITATO DEL BENE	108
TAR VENETO, SEZIONE II n.57 del 21/01/2016	108
GLI INTERVENTI EDILIZI DI IMPATTO PAESAGGISTICO LIMITATO NON RICHIEDONO IL PREVIO RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESISTICA	109
TAR TOSCANA, SEZIONE III n.94 del 21/01/2016	109
L'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE PUÒ ESSERE LEGITTIMAMENTE ADOTTATA ANCHE NEI CONFRONTI DI CHI ABBAIA LA MATERIALE DISPONIBILITÀ DELL'OPERA	110
TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.373 del 22/01/2016	110
GLI ABUSI ANTECEDENTI AL 12.11.2014 MA NON DEMOLITI E NON ACQUISITI ENTRO QUELLA DATA SONO SOGGETTI A SANZIONE PECUNIARIA	112
TAR VENETO, SEZIONE II n.58 del 22/01/2016	112
L'INSTALLAZIONE DI UNA TENSOSTRUTTURA CONFIGURA UNA NUOVA COSTRUZIONE SUBORDINATA AL PERMESSO DI COSTRUIRE	114
TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.159 del 26/01/2016	114
IL TERMINE PER L'ANNULLAMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI PAESISTICHE HA NATURA PERENTORIA	115
TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.417 del 27/01/2016	115
L'INSTALLAZIONE DI CANCELLI METALLICI COSTITUITI DA UNA STRUTTURA STABILMENTE INFISSA AL SUOLO NON INTEGRA UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA	116
TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.439 del 27/01/2016	116
NON INTEGRA UNA VARIANTE ESSENZIALE QUELLA CHE INCIDE SULL'ENTITÀ DELLE CUBATURE ACCESSORIE	117
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.290 del 28/01/2016	117
LA P.A. DEVE PRONUNCIARSI ESPRESSAMENTE SULL'ISTANZA DI CONDONO PRIMA DI DAR CORSO AL PROCEDIMENTO REPRESSIVO	118
TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.519 del 28/01/2016	118
IL MERO DECORSO DI UN NOTEVOLE LASSO DI TEMPO NON PUÒ IN ALCUN MODO GIUSTIFICARE IL MANTENIMENTO DELLE OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE	119
TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.538 del 28/01/2016	119
LA RICHIESTA DEL PRIVATO ALLA P.A. DI AGIRE IN AUTOTUTELA NON FA SORGERE ALCUN OBBLIGO DI PROVVEDERE	121
TAR UMBRIA n.86 del 28/01/2016	121
LA SISTEMAZIONE DEL PIANO CAMPAGNA E LA DELIMITAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO IMPEDISCONO LA DECADENZA DEL TITOLO EDILIZIO	122
TAR LIGURIA, SEZIONE I n.93 del 28/01/2016	122

COMPETENZA DELLA GIUNTA COMUNALE PER LA REVISIONE DELLA PIANTA ORGANICA DELLE FARMACIE	123
TAR PIEMONTE, SEZIONE II n.146 del 29/01/2016	123
I PARCHEGGI REALIZZATI IN ECCESSO RISPETTO ALLO SPAZIO MINIMO RICHIESTO NON SONO SOGGETTI A VINCOLO PERTINENZIALE	124
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.350 del 29/01/2016	124
L'INTERESSE ALL'ANNULLAMENTO D'UFFICIO DI UN TITOLO EDILIZIO ILLEGITTIMO È RAVVISABILE NELLA VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICA	125
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.351 del 29/01/2016	125
LA SOSTITUZIONE DELLA DEMOLIZIONE CON IL PAGAMENTO DI UNA SANZIONE PECUNIARIA NON ELIDE IL CARATTERE ABUSIVO DELL'OPERA	127
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.352 del 29/01/2016	127
L'IRROGAZIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA ALTERNATIVA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE OPERA SOLO IN PRESENZA DI VIZI FORMALI	128
TAR MOLISE n.39 del 29/01/2016	128
L'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO NON È SUFFICIENTE PER IL RILASCIO, ANCHE TEMPORANEO, DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	129
TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.592 del 29/01/2016	129
IL COMUNE DEVE RISPONDERE ALL'ISTANZA DI ACCERTAMENTO DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE LIMITROFO A QUELLO OGGETTO DI ABUSI EDILIZI	130
TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.596 del 29/01/2016	130
IL MANUFATTO ABUSIVO IN AREA VINCOLATA È SANABILE SE, TRA L'ALTRO, È STATO REALIZZATO PRIMA DELL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO	132
TAR PIEMONTE, SEZIONE II n.90 del 29/01/2016.....	132
ILLEGITTIMA L'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE CHE NON SIA STATA PRECEDUTA DALL'ANNULLAMENTO DEI TITOLI EDILIZI	133
TAR PIEMONTE, SEZIONE II n.92 del 29/01/2016.....	133
L'INIZIO DEI LAVORI ANTERIORMENTE AL MATERIALE RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE NON INTEGRA ATTIVITÀ ABUSIVA	134
TAR MARCHE n.53 del 01/02/2016	134
PIANO CASA CAMPANIA: È SUFFICIENTE CHE IL FABBRICATO ESISTENTE RIENTRI IN UNA DELLE TRE IPOTESI ALTERNATIVE PREVISTE DALLA LEGGE	136
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.386 del 02/02/2016	136
IL POTERE DI ANNULLAMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA INTEGRA UNA FATTISPECIE DI COGESTIONE DEL VINCOLO	137
TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.615 del 02/02/2016	137

IL COMUNE NON È TENUTO A VERIFICARE LA SANABILITÀ DEI MANUFATTI ABUSIVI.....	138
TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.616 del 02/02/2016	138
ILLEGITTIMO IL DINIEGO DI TITOLO EDILIZIO IN SANATORIA BASATO ESCLUSIVAMENTE SULL'INCOMPLETEZZA DOCUMENTALE.....	140
TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE II BOLOGNA n.150 del 03/02/2016	140
IL CONDONO NON PUÒ ESSERE NEGATO PER LA SOLA ESISTENZA DI UN VINCOLO SUCCESSIVO AL MANUFATTO.....	141
TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.66 del 03/02/2016.....	141
IL PIANO CASA NON DEROGA AI VINCOLI FUNZIONALI.....	142
TAR CAMPANIA, SEZIONE I SALERNO n.322 del 04/02/2016	142
LA SANATORIA DI OPERE ABUSIVE SU AREE VINCOLATE RICHIEDE LA REALIZZAZIONE DEL MANUFATTO PRIMA DELL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO	143
TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.625 del 04/02/2016.....	143
È LEGITTIMA L'ORDINANZA DI SGOMBERO DI UN FABBRICATO SE IL DEGRADO È NOTO DA TEMPO MA NON ALTRIMENTI FRONTEGGIABILE	144
TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE II BOLOGNA n.158 del 08/02/2016	144
È NECESSARIO IL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RISTRUTTURAZIONE IN CENTRO STORICO CHE MUTA LA DESTINAZIONE D'USO	146
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.523 del 09/02/2016	146
L'APPOSIZIONE DI UN VINCOLO CONFORMATIVO NON NECESSITA DI PUNTUALE MOTIVAZIONE ANCORCHÈ SOSTITUTIVO DI PREESISTENTE VINCOLO ESPROPRIATIVO	147
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.532 del 09/02/2016	147
TERZO CONDONO IN AREA VINCOLATA: IL PARERE DELL'AUTORITÀ PREPOSTA AL VINCOLO È GIURIDICAMENTE IRRILEVANTE	151
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.554 del 09/02/2016	151
AI FINI DEL COMPLETAMENTO FUNZIONALE DELL'EDIFICIO È SUFFICIENTE LA SUA REALIZZAZIONE AL GREZZO	154
TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE I BOLOGNA n.169 del 10/02/2016.....	154
DOPO LA FORMAZIONE DEL SILENZIO ASSENSO SUL TITOLO EDILIZIO L'AMMINISTRAZIONE PUÒ INTERVENIRE SOLO IN VIA DI AUTOTUTELA	154
TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.155 del 11/02/2016.....	154
I PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DI ILLECITI EDILIZI SONO INSENSIBILI AI VIZI DI NATURA FORMALE.....	155
TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.157 del 11/02/2016.....	155
Relatore: Maria Colagrande - Presidente: Desireè Zonno.....	155
IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE NON PUÒ ESSERE SUBORDINATO AL CONSENSO DEI CONTROINTERESSATI.....	156

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.166 del 11/02/2016.....	156
OCCORRE UNA LEGGE STATALE PER ATTRIBUIRE ALLA REGIONE IL POTERE DI ANNULLARE LE AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE COMUNALI.....	157
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.601 del 11/02/2016	157
LA DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ È ANCORA OGGI DI COMPETENZA DEL SINDACO	158
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.617 del 12/02/2016	158
VERDE: IL VINCOLO È CONFORMATIVO A MAGGIOR RAGIONE SE ACCOMPAGNATO DA MISURE COMPENSATIVE.....	159
TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.342 del 17/02/2016	159
L'ESITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI TENUTASI NEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE SEMPLIFICATA NON VINCOLA IL CONSIGLIO COMUNALE	160
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.650 del 18/02/2016	160
INNAPPLICABILITÀ DEL SILENZIO ASSENSO AL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	161
TAR VENETO, SEZIONE II n.205 del 23/02/2016	161
STRUTTURALMENTE NULLI GLI ATTI ADOTTATI DA FUNZIONARI CUI SONO STATE ILLEGALMENTE ATTRIBUITE FUNZIONI DIRIGENZIALI	162
TAR TOSCANA, SEZIONE III n.331 del 24/02/2016	162
LA TIPIZZAZIONE A ZONA F SECONDO CRITERI GENERALI ED ASTRATTI È VINCOLO CONFORMATIVO E SOTTRAE IL BENE ALL'EDICABILITÀ	164
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.3620 del 24/02/2016.....	164
ANCHE GLI ASSERVIMENTI DEVONO ESSERE PRECEDUTI DALL'IMPOSIZIONE DEL VINCOLO ESPROPRIATIVO	183
TAR MOLISE n.101 del 26/02/2016	183
SOLTANTO IL PIANO ATTUATIVO RIGUARDANTE UN PLURALITÀ DI EDIFICI PUÒ DEROGARE ALLE DISTANZE LEGALI	185
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.856 del 29/02/2016	185
NEI PRIMI 30 GIORNI LA DIA EDILIZIA È INEFFICACIA E LA REPRESSIONE NON RICHIEDE ALCUN INTERVENTO IN AUTOTUTELA	188
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.915 del 07/03/2016	188
LA PROVA DEL MOMENTO DI REALIZZAZIONE DI OPERE ABUSIVE SPETTA ALL'INTERESSATO CHE PRESENTA LA DOMANDA	189
TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.1267 del 08/03/2016	189
IL PERMESSO DI COSTRUIRE NON PUÒ ESSERE CONDIZIONATO MA PUÒ CONTENERE PRESCRIZIONI.....	189
TAR LIGURIA, SEZIONE I n.239 del 10/03/2016	189
LA DECADENZA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO NON RENDE DI PER SÉ INAPPLICABILI GLI INDICI GENERALI DI EDIFICABILITÀ PREVISTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE PER LE SINGOLE ZONE	190

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.1014 del 14/03/2016	190
LEGITTIMO IL DINIEGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA RELATIVO A UN FABBRICATO REALIZZATO IN FASCIA DI RISPETTO DI SERVITÙ IDRAULICA	192
TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE PARMA n.104 del 16/03/2016.....	192
GLI STRUMENTI URBANISTICI NON POSSONO DISCIPLINATE LA MATERIA ESTRATTIVA.	192
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.1058 del 16/03/2016	192
INEDIFICABILI LE AREE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE.....	195
TAR CAMPANIA, SEZIONE I SALERNO n.608 del 16/03/2016	195
RIQUALIFICAZIONE ZONA BIANCA: DANNO DA RITARDO RISARCIBILE SOLO A SEGUITO DELL'ACCERTAMENTO GIUDIZIALE DELL'INERZIA DELLA P.A.	197
CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.5443 del 18/03/2016.....	197
IL PIANO CASA PUÒ DEROGARE AI PARAMETRI URBANISTICI MA NON ALLA ZONIZZAZIONE.....	201
CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1153 del 21/03/2016	201

L'ART. 36 DEL D.P.R. 380/2001 NON PUÒ ESSERE INVOCATO PER SANARE COSTRUZIONI ABUSIVE CHE RICHIEDEREBBERO L'ESECUZIONE DI ULTERIORI OPERE DI ADEGUAMENTO

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.1527 del 12/03/2015

Relatore: Brunella Bruno - Presidente: Claudio Rovis

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI
CONFORMITÀ --> CONDIZIONI DI LEGITTIMITÀ

Sintesi: La sanatoria ordinaria disciplinata dall'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 consente la regolarizzazione degli interventi realizzati sine titulo ovvero in difformità dal titolo abilitativo in tutti quei casi in cui l'abuso assuma una connotazione meramente formale, venendo in rilievo opere nella sostanza conformi alla disciplina urbanistica applicabile alla fattispecie.

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> INTERVENTI
SUCCESSIVI AL CONDONO

Sintesi: In materia edilizia non è ammissibile il rilascio del titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 subordinato alla esecuzione di specifici interventi edilizi, atteso che tale condizione contrasta con gli elementi essenziali alla stregua del parametro della c.d. doppia conformità; in altri termini, la previsione non può essere invocata per sanare costruzioni abusive che, per essere, in ipotesi, ammesse a sanatoria, richiederebbero l'esecuzione di ulteriori opere di adeguamento non esistenti alla data della presentazione della domanda di sanatoria.

Estratto: «2. Come già rappresentato da questa Sezione con le ordinanze n. 2473 del 2012 e n. 767 del 2014, la definizione della presente controversia è correlata alla verifica in ordine alla sussistenza del requisito della c.d. doppia conformità, prescritto dall'art. 36 del d.P.R. n.280 del 2011; gli elementi da considerare sul piano tecnico ai fini della suddetta verifica sono, dunque, inequivocabilmente definiti dalla prefata disposizione: l'intervento, in particolare, in tanto può costituire oggetto di sanatoria in quanto "risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". 2.1. La sanatoria ordinaria disciplinata dall'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 consente, infatti, come chiarito dall'univoca giurisprudenza (il che esime da citazioni specifiche), la regolarizzazione degli interventi realizzati sine titulo ovvero in difformità dal titolo abilitativo in tutti quei casi in cui l'abuso assuma una connotazione meramente formale, venendo in rilievo opere nella sostanza conformi alla disciplina urbanistica applicabile alla fattispecie, secondo il criterio sopra definito. 2.3. L'amministrazione, pertanto, è chiamata a svolgere, nell'ambito di tale procedimento, una valutazione eminentemente doverosa e vincolata, priva di contenuti discrezionali e relativa all'assetto di interessi già prefigurato dalla disciplina urbanistica applicabile. 2.4. La stessa giurisprudenza ha anche chiarito che in materia edilizia non è ammissibile il rilascio del titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 36 sopra citato, subordinato alla esecuzione di specifici interventi edilizi, atteso che tale condizione contrasta con gli elementi essenziali alla stregua del parametro della c.d. doppia conformità; in altri termini, la previsione non può essere invocata per sanare costruzioni abusive che, per essere, in ipotesi, ammesse a sanatoria, richiederebbero l'esecuzione di ulteriori opere di adeguamento non esistenti alla data della presentazione della domanda di sanatoria (cfr., ex multis, Cass. Pen. Sez. III, 13 novembre 2003, n. 48499; T.A.R. Umbria, 15 maggio 2003, n. 365).»

LO SBANCAMENTO DI TERRENO DI PROPORZIONI RILEVANTI NECESSITA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.1857 del 30/03/2015
Relatore: Luca De Gennaro - Presidente: Alessandro Pagano

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SBANCAMENTO DEL TERRENO

Sintesi: Lo sbancamento di terreno con successiva realizzazione di platea in calcestruzzo, quando siano di proporzioni rilevanti, comportano la trasformazione edilizia dell'area e quindi necessitano di permesso di costruire.

Estratto: «L'intervento in oggetto, in sintesi, risulta aver dato luogo ad una nuova superficie edilizia, in quanto la cementificazione di un'area precedentemente destinata a terreno agricolo comporta un aumento dell'estensione dell'edificato. Nel parere impugnato, la Soprintendenza rileva che dagli atti del procedimento si evince che l'innaturale andamento del terrazzamento, diversamente da quanto dichiarato dall'istante, apparirebbe frutto di lavori di sbancamento effettuati per potere allocare la platea in calcestruzzo. Tali lavori di sbancamento, la cui esistenza è appunto ricavabile dalla consistenza delle opere realizzate, sono stati compiuti in contrasto con la normativa paesaggistica in quanto nell'area interessata ove è posto l'immobile di cui è causa, è previsto un vincolo assoluto di inedificabilità. Lo sbancamento e la successiva realizzazione della platea in calcestruzzo hanno infatti comportato nel caso di specie la trasformazione edilizia dell'area ("con il conseguente inserimento di elementi non tipici e caratteristici dell'area"): è del resto giurisprudenza consolidata di questo Tribunale quella secondo cui i lavori di sbancamento del terreno, quando siano di proporzioni rilevanti, necessitano di permesso di costruire (Tar Liguria 876/2014, Tar Napoli 2044/2012).»

OPERE ED INTERVENTI --> VALUTAZIONE UNITARIA

Sintesi: L'amministrazione, nel vagliare un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere, deve effettuare una valutazione globale delle stesse, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere l'effettiva portata dell'operazione.

Estratto: «Risulta dunque che anche la muratura in oggetto è parte organica dell'intervento complessivamente inteso: ne consegue che non può essere legittimato il tentativo di parcellizzare la valutazione delle singole opere realizzate in modo da svalutarne la portata edilizia, scorporando alcuni interventi accessori; secondo infatti l'orientamento prevalente di questo Tribunale, da cui il Collegio non intende discostarsi, l'amministrazione, nel vagliare un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere, deve effettuare una valutazione globale delle stesse, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere l'effettiva portata dell'operazione.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> NATURA VINCOLATA

Sintesi: L'ordine di demolizione dell'abuso edilizio è atto vincolato che discende dalla constatata abusività delle opere eseguite ovvero dalla loro esecuzione in assenza di un permesso edilizio che abiliti il responsabile alla costruzione; tale provvedimento dunque non richiede alcuna specifica valutazione delle ragioni urbanistiche o indicazione delle sanzioni applicabili essendo strettamente legato alla mancanza di un valido titolo edilizio che giustifichi la presenza delle opere.

Estratto: «L'ordine di demolizione dell'abuso edilizio è atto vincolato che discende dalla constatata abusività delle opere eseguite ovvero dalla loro esecuzione in assenza di un permesso edilizio che abiliti

il responsabile alla costruzione; tale provvedimento dunque non richiede alcuna specifica valutazione delle ragioni urbanistiche o indicazione delle sanzioni applicabili essendo strettamente legato alla mancanza di un valido titolo edilizio che giustifichi la presenza delle opere. L'ordinanza di demolizione è quindi sufficientemente motivata con la descrizione in fatto dell'intervento contestato e l'affermazione dell'accertata abusività dell'opera edilizia. Nella specie peraltro, per le ragioni già evidenziate, si deve escludere che l'intervento sanzionato consista in semplici opere di rifacimento, rappresentando piuttosto un intervento di trasformazione edilizia che doveva essere sanzionato con l'ordine di ripristino ex art. 31 DPR 380/2001. In ogni caso, ferma l'assorbente di quanto innanzi precisato in quanto, trattandosi di opere eseguite in zona paesaggisticamente vincolata, le stesse sono comunque suscettibili di sanzione ripristinatoria in forza dell'applicazione dell'art. 27 comma 2 D.P.R. 380/01, che assoggetta a suddetta sanzione le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo (pertanto anche in assenza di D.I.A.) in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> ACQUISIZIONE GRATUITA

Sintesi: La mancata indicazione dell'area di sedime, da acquisire nell'ipotesi di inottemperanza all'ordine di demolizione, non costituisce causa di illegittimità dell'ingiunzione di demolire, trattandosi di indicazioni riferibili al successivo atto di accertamento dell'inottemperanza e di acquisizione gratuita al patrimonio comunale. L'acquisizione dell'opera e del relativo sedime è infatti effetto stabilito direttamente dal legislatore, sicché solo l'ulteriore appropriazione dovrà essere eventualmente dettagliata dall'amministrazione al verificarsi del momento acquisitivo.

Estratto: «In ogni caso costituisce ius receptum che la mancata indicazione dell'area di sedime, da acquisire nell'ipotesi di inottemperanza all'ordine di demolizione, non costituisce causa di illegittimità dell'ingiunzione di demolire, trattandosi di indicazioni riferibili al successivo atto di accertamento dell'inottemperanza e di acquisizione gratuita al patrimonio comunale. L'acquisizione dell'opera e del relativo sedime è infatti effetto stabilito direttamente dal legislatore, sicché solo l'ulteriore appropriazione dovrà essere eventualmente dettagliata dall'amministrazione al verificarsi del momento acquisitivo. L'omissione del termine entro cui provvedere non è poi motivo di invalidità dell'ordine di demolizione in quanto il provvedimento può ritenersi integrato ipso iure dalla disciplina urbanistica stabilita dall'art. 31 DPR n. 380/2001 che prevede un termine di novanta giorni.»

TITOLO PAESAGGISTICO --> ABUSI PAESAGGISTICI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA --> PRESUPPOSTI

Sintesi: Ai fini della sanatoria ex art. 167 D.lgs 42/2004, la nozione di superficie utile deve essere intesa in senso ampio e finalistico, ossia non limitata agli spazi chiusi o agli interventi capaci di provocare un aggravio del carico urbanistico, quanto piuttosto considerando l'impatto dell'intervento sull'originario assetto del territorio e, quindi, l'idoneità della nuova superficie, qualunque sia la sua destinazione, a modificare stabilmente la vincolata conformazione originaria del territorio.

Estratto: «2.5 Con il settimo motivo si lamenta la violazione delle norme procedurali che consentono la partecipazione dell'interessato e in particolare dell'art. 10-bis L. 241/1990 che prevede in caso di diniego la comunicazione del preavviso di rigetto. Il motivo non ha pregio. Come già evidenziato, nel caso di specie, i lavori realizzati hanno dato luogo ad una nuova superficie edilizia; ne consegue che comunque il parere avrebbe dovuto essere in ogni caso negativo in quanto l'art. 167 D.lgs 42/2004 non permette la sanabilità ex post di opere che abbiano determinato la creazione o l'aumento di superfici utili rispetto a quelle legittimamente realizzate. Come chiarito dalla giurisprudenza amministrativa (TAR Veneto 1367/2014, TAR Liguria 281/2015) la nozione di superficie utile deve essere intesa in senso ampio e finalistico, ossia non limitata agli spazi chiusi o agli interventi capaci di provocare un aggravio del carico urbanistico, quanto piuttosto considerando l'impatto dell'intervento sull'originario assetto del territorio

e, quindi, l' idoneità della nuova superficie, qualunque sia la sua destinazione, a modificare stabilmente la vincolata conformazione originaria del territorio.»

LA DEMOLIZIONE PUÒ ESSERE LEGITTIMAMENTE IRROGATA NEI CONFRONTI DEL PROPRIETARIO DEL BENE ANCHE SE DIVERSO DAL RESPONSABILE DELL'ABUSO ED ESTRANEO ALLA SUA COMMISSIONE

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.553 del 03/04/2015
Relatore: Riccardo Giani - Presidente: Maurizio Nicolosi

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> REGIONI/PROVINCE -->
TOSCANA

Sintesi: Nel sistema repressivo dell'abusivismo edilizio delineato dalla L.R. Toscana 1/2005, la distinzione tra opere costituenti variazioni essenziali e opere costituenti variazioni non essenziali si attaglia al giudizio di conformità delle stesse rispetto al titolo edilizio rilasciato, e non anche rispetto allo strumento urbanistico o agli atti di governo del territorio, rispetto ai quali la difformità è, per definizione, sempre essenziale. D'altra parte un piano attuativo contiene, per propria natura e scopo, prescrizioni di dettaglio, così che la sua violazione, ostativa alla regolarizzazione dell'abuso, ben può concernere porzioni circoscritte o aspetti particolari della struttura realizzata.

Estratto: «Come la Sezione ha già chiarito nella sentenza n. 1218 del 2012, confermata in appello, l'art.140 delle legge regionale n. 1 del 2005 richiede, ai fini della sanatoria edilizia, la doppia conformità rispetto agli atti di governo del territorio, tra i quali rientrano, ai sensi dell'art. 10 della legge stessa, anche i piani attuativi, categoria nella quale sono ricompresi, ai sensi dell'art. 73 della stessa legge n. 1 del 2005, i piani di recupero, che costituiscono quindi corretto parametro di raffronto ai fini della valutazione di sanabilità dell'opera. Né convince il tentativo di parte ricorrente di sminuire il contrasto delle opere realizzate rispetto al piano di recupero, operato con riferimento alla categoria delle variazioni non essenziali, di cui all'art. 6 delle convenzione. Come già evidenziato dalla Sezione nella richiamata pronuncia n. 1218 del 2012, nel sistema repressivo dell'abusivismo edilizio la distinzione tra opere costituenti variazioni essenziali e opere costituenti variazioni non essenziali si attaglia al giudizio di conformità delle stesse rispetto al titolo edilizio rilasciato, e non anche rispetto allo strumento urbanistico o agli atti di governo del territorio, rispetto ai quali la difformità è, per definizione, sempre essenziale. D'altra parte un piano attuativo contiene, per propria natura e scopo, prescrizioni di dettaglio, così che la sua violazione, ostativa alla regolarizzazione dell'abuso, ben può concernere porzioni circoscritte o aspetti particolari della struttura realizzata. Il diniego di sanatoria fa riferimento in particolare ad “una sopraelevazione generalizzata delle coperture con conseguente modifica della sagoma dell'edificio preesistente aumentandone la sua altezza in contrasto con quanto ammesso dalle norme del P.d.R.”; sul punto, nella già citata sentenza n. 1218 del 2012, la Sezione ha già chiarito che la circostanza “che l'edificio in questione abbia un'altezza superiore a quella prevista dal piano di recupero è ammesso dal tecnico della ricorrente in sede di Conferenza dei Servizi (pagina 2 del verbale relativo alla seduta del 30.6.2010 -documento n. 7 depositato in giudizio dal Comune-) e risulta dagli elaborati grafici, intestati al tecnico stesso, confrontanti lo stato attuale con lo stato di progetto (documenti depositati in giudizio il 28.7.2012)”. Il Collegio ritiene che non ci siano motivi per discostarsi dalle considerazioni già effettuate e che debba quindi essere respinta la censura in esame, stante il già rilevato contrasto delle opere realizzate con il piano di recupero e la conseguente preclusione della sanabilità delle opere stesse, per mancanza della doppia conformità.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI --> AUTORE DEL REATO --> PROPRIETARIO

Sintesi: Poiché la misura repressiva della demolizione mira a colpire una situazione di fatto obiettivamente anti-giuridica, cioè l'avvenuta abusiva realizzazione di opere edilizie in contrasto con la disciplina urbanistica, ed ha lo scopo di ripristinare l'ordine urbanistico violato, attraverso appunto la demolizione dell'opera stessa, ne consegue che la sanzione demolitoria può essere legittimamente irrogata nei confronti del proprietario del bene, anche se diverso dal responsabile dell'abuso e anche se estraneo alla commissione dell'abuso stesso.

Estratto: «23 - Con il quinto mezzo di cui al ricorso r.g. 1168 del 2012 i ricorrenti contestano le sanzioni applicate dal provvedimento n. 8 del 2012 in quanto riferite al proprietario incolpevole, cioè che non ha concorso all'abuso, come affermano di essere i ricorrenti. La censura, che come chiarito al punto 22 della presente sentenza, deve essere esaminata solo con riferimento alla sanzione demolitoria, è infondata. Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale e dottrinale la misura repressiva della mira a colpire una situazione di fatto obiettivamente anti-giuridica, cioè l'avvenuta abusiva realizzazione di opere edilizie in contrasto con la disciplina urbanistica, ed ha lo scopo di ripristinare l'ordine urbanistico violato, attraverso appunto la demolizione dell'opera stessa. Da tale natura ripristinatoria, consegue che la sanzione demolitoria può essere legittimamente irrogata nei confronti del proprietario del bene, anche se diverso dal responsabile dell'abuso e anche se estraneo alla commissione dell'abuso stesso (in termini la sentenza della Sezione n. 361 del 2012). Tale quadro interpretativo, oltre che coerente con la evidenziata funzione della demolizione, ha un preciso riscontro normativo nell'art. 31, comma 2, del DPR n. 380 del 2001, che è esplicito nello stabilire che l'ordine di demolizione ha come destinatario passivo anche il proprietario, da intendersi anche come proprietario estraneo all'abuso (in termini TAR Milano, sez. 2^a, 17 marzo 2015, n. 728). D'altra parte la "abusività dell'opera è una connotazione di natura : segue l'immobile anche nei successivi trasferimenti del medesimo", con l'effetto che la demolizione "è, di regola, atto dovuto e prescinde dall'attuale possesso del bene e dalla coincidenza del proprietario con il realizzatore dell'abuso medesimo" (Cons. Stato, Sez. 4^a, 4 marzo 2014, n. 1016). È infine da aggiungere che la Corte Costituzionale, prendendo in esame la posizione del proprietario dell'area estraneo all'abuso e destinatario dell'ordinanza di demolizione, ha ritenuto illegittima costituzionalmente solo la ulteriore sanzione della acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime, in caso di inottemperanza alla sanzione demolitoria stessa, così che in tela ipotesi il Comune potrà solo intervenire con propri mezzi a demolire l'opera (Corte cost. 15 luglio 1991, n. 345).»

LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA SI PROTRAE NEL TEMPO FINO AL MOMENTO CONSUMATIVO: L'ULTIMAZIONE DELLE COSTRUZIONI ABUSIVE O DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15253 del
14/04/2015

Relatore: Gastone Andreazza - Presidente: Aldo Fiale

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> BENE GIURIDICO TUTELATO

Sintesi: È del tutto configurabile il concorso tra il reato di mera edificazione abusiva, od anche il reato di cui al D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 181, comma 1 bis, ed il reato di lottizzazione abusiva, che è connotato dalla lesione del bene giuridico protetto dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, che è non solo quello dell'ordinata pianificazione urbanistica e del corretto uso del territorio, ma anche (e soprattutto) quello relativo all'effettivo controllo del territorio da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione - cioè del comune - al quale spetta di vigilare sul rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, con conseguente legittima repressione di qualsiasi intervento di tipo lottizzatorio non previamente assentito.

PIANIFICAZIONE --> PIANI URBANISTICI ATTUATIVI --> PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> PRESUPPOSTI

Sintesi: In generale l'attività lottizzatoria può dirsi configurata attraverso qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dalla entità del frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale, che postulino l'attuazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, occorrenti per le necessità dell'insediamento; ciò in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione; e ciò allorché detto intervento non potrebbe essere in nessun caso realizzato, poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o localizzazione dello strumento generale di pianificazione, che non possono essere modificati da piani urbanistici attuativi.

Estratto: «8. Il ricorso è fondato unicamente con riguardo alle censure in ordine al requisito del *periculum in mora*. Quanto al primo profilo di doglianza sollevato con il primo motivo, ripreso anche, con riguardo ad una specifica condotta, dal terzo motivo, relativo alla circostanza che i fatti per i quali il sequestro è stato adottato sarebbero i medesimi già contestati nel procedimento n. 2192/2008 per i quali sono intervenute, dapprima, sentenza di condanna del Tribunale di Latina del 02/07/2012 e, successivamente, sentenza della Corte d'Appello di Roma del 07/10/2014, di talché sussisterebbe un bis in idem ostativo alla configurabilità del reato e, conseguentemente, alla adottabilità della misura reale, lo stesso è infondato. Anche a non disconoscersi che il presupposto storico - fattuale del presente procedimento coincida con le condotte poste in essere nel procedimento già definito in grado di appello, non può non osservarsi che, come già puntualizzato dall'ordinanza impugnata, mentre nel procedimento n. 2192/08 sono stati contestati i singoli abusi edilizi, nel procedimento in oggetto appare invece contestata la condotta lottizzatoria, fattualmente e giuridicamente ben distinta rispetto alle condotte che, pure, come appena detto, ne rappresentano in qualche modo il presupposto necessario. E, del resto, ove anche i fatti materiali fossero i medesimi, va ricordato come anche di recente si sia riaffermato come il principio del "ne bis in idem" impedisca al giudice di procedere contro la stessa persona per il medesimo fatto su cui si è formato il giudicato, ma non di prendere in esame lo stesso fatto storico e di valutarlo in riferimento a diverso reato, dovendo la vicenda criminosa essere valutata alla luce di tutte le sue implicazioni penali (da ultimo, Sez. 1^a, n. 12943 del 29/01/2014, Bausone, Rv. 260133; Sez. 2^a, n. 51127 del 28/11/2013, P.G. in proc. Ayachi ed altro, Rv. 258222). Così come è di costante affermazione il principio secondo cui la preclusione di cui all'art. 649 c.p.p., non può essere invocata qualora il fatto, in relazione al quale sia già intervenuta una pronuncia irrevocabile, configuri un'ipotesi di concorso formale di reati, in quanto la condotta, già definitivamente valutata in un precedente giudizio penale, può essere riconsiderata come elemento di fatto e inquadrata, con valutazione diversa o anche alternativa, in una più ampia fattispecie incriminatrice (tra le altre, Sez. 6, n. 1157 del 09/10/2007, Nocchiero, Rv. 238442). E, nella specie, non potrebbe esservi dubbio, attesa anche la diversa oggettività giuridica, sulla configurabilità del concorso tra il reato di mera edificazione abusiva, od anche il reato di cui al D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 181, comma 1 bis, ed il reato di lottizzazione abusiva che è connotato dalla lesione del bene giuridico protetto dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, che è non solo quello dell'ordinata pianificazione urbanistica e del corretto

uso del territorio, ma anche (e soprattutto) quello relativo all'effettivo controllo del territorio da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione - cioè del comune - al quale spetta di vigilare sul rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, con conseguente legittima repressione di qualsiasi intervento di tipo lottizzatorio, non previamente assentito (cfr., Sez. 3, n. 9307 del 24/02/2011, Silvestro e altra, Rv. 249763). Va rammentato ancora come la giurisprudenza di questa Corte abbia da tempo elaborato una ormai consolidata descrizione generale dell'attività lottizzatoria (v., ad es. SS. UU., n. 5115/02 del 28/11/2001, Salvini, Rv.220708 e, tra le più recenti, Sez. 3[^] n. 24096 del 07/03/2008, Desimine e altri, Rv.240726; Sez. 3[^], n. 37472 del 26/06/2008, Belloi e altri, Rv. 241101; Sez.3, n. 39078 del 13/07/2009, Apponi e altro, Rv. 245345) che può dirsi configurata attraverso qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dalla entità del frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale, che postulino l'attuazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, occorrenti per le necessità dell'insediamento; ciò in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione; e ciò allorquando detto intervento non potrebbe essere in nessun caso realizzato, poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o localizzazione dello strumento generale di pianificazione, che non possono essere modificati da piani urbanistici attuativi.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CONSUMAZIONE

Sintesi: La contravvenzione di lottizzazione abusiva si protrae nel tempo fino al momento consumativo costituito dalla ultimazione dei manufatti che giunge a compimento solo con la ultimazione delle costruzioni, ovvero al momento di realizzazione dell'ultima opera, sia essa una costruzione abusiva oppure un'opera di urbanizzazione primaria o secondaria.

Estratto: «10. Le censure in ordine alla mancata considerazione della intervenuta prescrizione del reato, quale elemento evidentemente ostativo alla configurabilità del *fumus commissi delicti*, oggetto del secondo motivo di ricorso, sono inammissibili. Va ricordato che le ordinanze in materia cautelare reale sono ricorribili per cassazione unicamente per violazione di legge sì che ogni doglianza che attenga al percorso motivazionale del provvedimento resta al di fuori del perimetro dell'impugnabilità salvo non si versi in ipotesi di totale assenza della motivazione o di motivazione meramente apparente, perché sprovvista dei requisiti minimi per rendere comprensibile la vicenda contestata e l'iter logico seguito dal giudice nel provvedimento impugnato, in tal caso ricadendosi nell'ambito della violazione dell'art. 125 c.p.p. (Sez. 6, n. 6589 del 10/01/2013, Gabriele, Rv. 254893). Nella specie va escluso che la motivazione resa dall'ordinanza impugnata con riguardo alla non maturata prescrizione sia annoverabile in dette ultime ipotesi. I giudici del riesame hanno infatti posto in rilievo che nelle giornate del 10/11/2010 e del 14/10/2011 personale del Nipaf di Latina ebbe ad accertare la chiusura perimetrale del pergolato su tutti e tre i lati con infissi a tutta altezza in vetro ed alluminio scorrevoli all'interno di apposita guida; hanno in particolare precisato che, mentre alla data del 10/11/2010, era stata accertata la chiusura con vetrata solo dei due lati del manufatto nonché la chiusura della copertura, alla data del 14/10/2011 era stata poi constatata la chiusura anche del terzo lato, ciò avendo comportato, in totale difformità rispetto al permesso a costruire n. 83 del 2004, un ampliamento della sala ristorante; sempre alla data del 14/10/2011 era stata accertata anche la completa chiusura dei pergolati posti a copertura dei ballatoi prospicienti le camere da letto al piano I sottostrada. La stessa ordinanza impugnata ha poi esaurientemente spiegato perché la documentazione richiamata dalla Difesa non sarebbe idonea a dimostrare che tali lavori siano invece stati effettuati prima del 14/02/2007, risolvendosi l'affermazione in senso contrario dei ricorrenti in una diversa lettura degli atti di per sé non suscettibile, evidentemente, di integrare un preteso travisamento della prova. Allo stesso modo, anche l'assunto per cui l'installazione delle tende a vetro

avrebbe soddisfatto un'esigenza "di natura esclusivamente temporanea e gestionale" e non invece determinato, come rilevato dal Tribunale, un ampliamento della struttura di significativa incidenza in una condotta di lottizzazione abusiva contrassegnata dalla trasformazione del bar-ristorante in struttura alberghiera in zona come già visto di sostanziale inedificabilità, si risolve in una questione fattuale tanto più inammissibile in quanto dedotta nell'ambito di un procedimento cautelare necessariamente contraddistinto dai limiti cognitivi più volte ricordati da questa Corte; in particolare, va rammentato che, seppure la giurisprudenza di questa Corte abbia progressivamente affermato nel tempo la necessità, peraltro nella specie ben considerata dai giudici di Latina, che il Tribunale del riesame tenga conto anche delle concrete risultanze processuali e degli elementi forniti dalla Difesa, con essi avendo l'onere di confrontarsi (da ultimo, Sez. 3, n. 19594 del 26/01/2011, Cinturino, non massimata sul punto; Sez. 3, n. 6656 del 12/01/2010, Calvaruso, non massimata sul punto; Sez.3, n. 27715 del 20/05/2010, Barbano, Rv.248134), il giudizio in ordine alla misura cautelare reale resta pur sempre, in necessaria coerenza con la fase delle indagini preliminari, che è di delibazione non piena, ed in assenza del requisito della gravità indiziaria, un giudizio di apprezzamento della plausibile sussistenza del fatto; si è, in particolare, specificato che la verifica delle condizioni di legittimità della misura cautelare reale, da parte del tribunale del riesame, non può tradursi in anticipata decisione della questione di merito concernente la responsabilità del soggetto indagato in ordine al reato oggetto di investigazione, ma deve limitarsi al controllo di compatibilità tra la fattispecie concreta e quella legale ipotizzata, mediante una valutazione prioritaria della antigiusuridicità penale del fatto (per tutte, Sez. U. n. 6 del 27/03/1992, Midolini, Rv. 191327; Sez. 5, n. 6252 del 19/11/1998, Pansini, Rv. 212511). Diversamente, si finirebbe con lo utilizzare surrettiziamente la procedura incidentale di riesame per una preventiva verifica del fondamento dell'accusa, con evidente usurpazione di poteri che sono per legge riservati al giudice del procedimento principale (cfr. Sez. 6, n. 316 del 04/02/1993, Francesconi, Rv. 193854; Sez. 3, 14 ottobre 1994; Petriccione, non massimata sul punto; Sez.3, n. 1970 del 26 aprile 1996, Beltrami, non massimata sul punto).Nè sono rilevabili, nel percorso argomentativo impiegato, affermazioni contra legem; al contrario, esattamente l'ordinanza impugnata ha dato rilievo agli incrementi d'opera collocati da ultimo nel 2011 alla luce della giurisprudenza di questa Corte, ricordata del resto anche dai ricorrenti, secondo cui la contravvenzione di lottizzazione abusiva si protrae nel tempo fino al momento consumativo costituito dalla ultimazione dei manufatti che giunge a compimento solo con la ultimazione delle costruzioni, ovvero al momento di realizzazione dell'ultima opera, sia essa una costruzione abusiva oppure un'opera di urbanizzazione primaria o secondaria (da ultimo, Sez. 3, n. 13840 del 21/01/2014, Finizio ed altri, non massimata; Sez.3, n. 3703 del 23 novembre 1999, P.M. in proc. Scala R ed altro, Rv. 215056).»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SEQUESTRO PENALE

Sintesi: È legittimo il sequestro preventivo di un manufatto abusivo già ultimato allorquando, pur cessata la permanenza, le conseguenze lesive della condotta sul bene protetto possano perdurare nel tempo, sempre che il pericolo degli effetti pregiudizievoli del reato presenti il requisito della concretezza, della cui sussistenza in punto di fatto il giudice di merito deve fornire adeguata giustificazione.

Sintesi: In tanto il sequestro preventivo di cose pertinenti al reato può essere adottato anche su un immobile abusivo già ultimato e rifinito, in quanto la libera disponibilità di esso possa concretamente pregiudicare gli interessi attinenti alla gestione del territorio ed incidere sul "carico urbanistico", il pregiudizio del quale va valutato avendo riguardo agli indici della consistenza dell'insediamento edilizio, del numero dei nuclei familiari, della dotazione minima degli spazi pubblici per abitare nonché della domanda di strutture e di opere collettive.

Estratto: «12. È invece fondata, come già anticipato, la doglianza circa la sussistenza del requisito del periculum in mora.Va premesso che questa Corte ha più volte posto in rilievo che è legittimo il sequestro preventivo di un manufatto abusivo già ultimato allorquando, pur cessata la permanenza, le conseguenze lesive della condotta sul bene protetto possano perdurare nel tempo, sempre che il pericolo degli effetti pregiudizievoli del reato presenti il requisito della concretezza, della cui sussistenza in punto di fatto il

giudice di merito deve fornire adeguata giustificazione (tra le tante, Sez. 3, n. 4745 del 12/12/2007, Giuliano, Rv. 238783). Si è aggiunto, ancora, che in tanto il sequestro preventivo di cose pertinenti al reato può essere adottato anche su un immobile abusivo già ultimato e rifinito in quanto la libera disponibilità di esso possa concretamente pregiudicare gli interessi attinenti alla gestione del territorio ed incidere sul "carico urbanistico", il pregiudizio del quale va valutato avendo riguardo agli indici della consistenza dell'insediamento edilizio, del numero dei nuclei familiari, della dotazione minima degli spazi pubblici per abitare nonché della domanda di strutture e di opere collettive (Sez.4, n. 2389/14 del 06/12/2013, P.M. in proc. Gullo, Rv. 258182; Sez.3, n. 6599 del 24/11/2011, Susinno, Rv. 252016). Ciò posto, nella specie, come già visto sopra trattando degli aspetti inerenti il tempus commissi delicti, non è in dubbio che i lavori in oggetto fossero, al momento dell'intervenuto sequestro, già ultimati da tempo, venendo dunque concretamente in rilievo l'aspetto del periculum nei termini appena ricordati e dati, appunto, dalla necessità di un incremento del carico urbanistico; e tuttavia l'ordinanza impugnata, su detto specifico punto, appare solo apparentemente motivata. Il Tribunale, dopo avere evidenziato che ai fini della valutazione del carico sarebbe illogico fare riferimento al solo numero di clienti destinati ad affluire all'interno della struttura dovendo invece guardarsi alle caratteristiche di stabilità e di durata della permanenza, ha concluso per la maggiore incidenza di carico derivante da una struttura alberghiera, destinata in quanto tale ad accogliere in maniera tendenzialmente stabile i propri clienti rispetto a quella insita, invece in una struttura che, consistendo in un bar - ristorante - discoteca, è volta ad accogliere i destinatari dei servizi per brevi lassi temporali. Sennonché, anche a volere condividere una tale impostazione, sono i termini di tale raffronto ad essere stati inesattamente individuati: atteso infatti che, come emergente pacificamente dalla stessa ordinanza impugnata, la struttura alberghiera era già in essere per effetto dei lavori svolti a seguito dei permessi di costruire n. 83 del 2004 e 52 del 2005, la valutazione della maggiore incidenza del carico avrebbe dovuto essere effettuata sulla base del raffronto tra le caratteristiche della struttura alberghiera realizzata appunto a seguito di detti permessi e le struttura, sempre alberghiera, risultante a seguito degli incrementi di superficie per effetto della chiusura con vetrata, dapprima su due lati, e poi su tre, intervenuta tra il 10/11/2010 ed il 14/10/2011; poco importa, infatti, che i permessi a costruire del 2004 e del 2005 siano stati valutati dallo stesso Tribunale come illegittimamente rilasciati, dovendo comunque la valutazione in ordine al periculum in mora, di per sé naturalmente ancorata ad un dato fattuale, evidentemente prescindere dalla legittimità o meno della trasformazione in struttura alberghiera, unicamente rilevante sotto l'aspetto del fumus commissi delicti.»

L'ONERE DELLA PROVA CIRCA L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI ENTRO LA DATA UTILE PER OTTENERE LA SANATORIA GRAVA IN CAPO AL RICHIEDENTE

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.2091 del 14/04/2015
Relatore: Gian Mario Palliggiano - Presidente: Ida Raiola

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO --> ONERE DELLA PROVA

Sintesi: In materia di abusivismo edilizio, l'onere della prova circa l'ultimazione dei lavori entro la data utile per ottenere la sanatoria grava in capo al richiedente. Ciò perché, solo colui che richiede la sanatoria può fornire precisa documentazione da cui si desuma che l'abuso sia stato effettivamente realizzato entro la data predetta.

Estratto: «Come da condiviso è pacifico orientamento della giurisprudenza in materia di abusivismo edilizio l'onere della prova circa l'ultimazione dei lavori entro la data utile per ottenere la sanatoria grava

in capo al richiedente. Ciò perché, solo colui che richiede la sanatoria può fornire precisa documentazione da cui si desuma che l'abuso sia stato effettivamente realizzato entro la data predetta (Consiglio di Stato, sez. VI , 5 gennaio 2015, n. 6). Nel caso specifico, gli elementi di incertezza puntualmente rilevati dall'Ufficio tecnico competente nell'esame della richiesta di condono e non fugati dal ricorrente, unita alla mancata tompagnatura del locale deposito, rendono corretta ed esente da critiche la determinazione assunta dall'amministrazione resistente.»

LE SANZIONI EX ART. 44 D.P.R. N. 380 DEL 2001 NON SI APPLICANO SOLO IN CASO DI OPERE MINIME E URBANISTICAMENTE INDIFFERENTI

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15432 del
15/04/2015

Relatore: Aldo Aceto - Presidente: Alfredo Teresi

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> REATI URBANISTICI --> PROFILI GENERALI

Sintesi: La natura sostanziale del bene tutelato dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, rende insussistente l'offesa solo in caso di opere minime e urbanisticamente indifferenti, non in grado di incidere sull'ordinato assetto del territorio e di compromettere gli interessi che vi gravitano.

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> RAPPORTO CON IL GIUDIZIO PENALE

Sintesi: La sanzione della demolizione ha una funzione direttamente ripristinatoria del bene offeso, e quindi si riconnette all'interesse sotteso all'esercizio stesso dell'azione penale; con la conseguenza che la clausola normativa "se non altrimenti eseguita" (la demolizione), di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 31, comma 9, non attiene ad un limite intrinseco al potere del giudice tale da influenzarne la natura, ma si riconnette ad un'eventualità fisiologica e pratica del suo esercizio, che può renderlo "inutiliter datum".

Estratto: «3. Il ricorrente rivendica alla giustizia amministrativa il compito esclusivo di interpretare ed applicare le norme in materia urbanistica e le relative sanzioni (compresa la demolizione), denuncia il ricorso alla sanzione penale per tutelare beni già protetti in sede amministrativa e, in ogni caso, la mancanza di offensività concreta della condotta incriminata (avuto riguardo al contesto già edificato in cui il manufatto si inserisce), contesta la legittimità della subordinazione della sospensione condizionale della pena alla demolizione disposta dall'autorità amministrativa con provvedimento impugnato dinanzi al giudice amministrativo.3.1. Osserva al riguardo questa Suprema Corte che:a) i reati contestati all'imputato non sono ulteriormente sanzionati in via amministrativa;b) la sanzione penale costituisce l'unico presidio posto a tutela dei beni giuridici protetti dalle norme violate dall'imputato (la tutela sostanziale del territorio, il cui sviluppo deve avvenire in conformità alle previsioni urbanistiche, la sicurezza delle costruzioni realizzate in cemento armato e di quelle costruite in zone sismiche);c) la natura sostanziale del bene tutelato dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, rende insussistente l'offesa solo in caso di opere minime, non in grado di incidere sull'ordinato assetto del territorio e di compromettere gli interessi che vi gravitano;d) nel caso di specie l'opera realizzata è tutto fuorché urbanisticamente indifferente;e) in caso di condotta non offensiva del bene sostanziale, l'ordinamento, attraverso l'accertamento di conformità di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 36, (che il ricorrente nemmeno deduce di aver avviato), predispone gli strumenti adeguati a evitare l'applicazione della sanzione penale;f) di certo la pregressa compromissione urbanistica del territorio non ne legittima l'ulteriore aggressione e non

esclude l'offensività della condotta;g) la natura penale della sanzione attribuisce al giudice ordinario la competenza a conoscere e a decidere su qualsiasi presupposto, di fatto e di diritto, della sua applicabilità, ivi comprese le norme urbanistiche e gli atti amministrativi che disciplinano l'uso urbanistico-edilizio del territorio;h) non è possibile invocare alcuna pregiudizialità amministrativa, definitivamente espunta dal codice di rito (art. 3 c.p.p.) che ha lasciato al giudice limitate possibilità di sospendere il processo nei soli casi previsti dall'art. 479 c.p.p., (Sez. U, n. 714 del 20/11/1996, Rv. 206659);i) la sanzione specifica della demolizione ha una funzione direttamente ripristinatoria del bene offeso, e quindi si riconnette all'interesse sotteso all'esercizio stesso dell'azione penale; con la conseguenza che la clausola normativa "se non altrimenti eseguita" (la demolizione), di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 31, comma 9, non attiene ad un limite intrinseco al potere del giudice tale da influenzarne la natura, ma si riconnette ad un'eventualità fisiologica e pratica del suo esercizio, che può renderlo "inutiliter datum" (Cass. Sez. 6, 21 dicembre 1990, De Stefani, Rv. 185835; Id., 20 gennaio 1992, Palmucci, Rv. 188939; Sez. 3, 28 gennaio 1993, p.m. in proc. Crignano). Alla statuizione predetta va riconosciuta la natura di provvedimento giurisdizionale, a tutela dell'interesse sostanziale (protetto) correlato a quello di giustizia. L'esercizio del potere-dovere di ordinare la demolizione trova la propria condizione applicativa solo nella permanenza dell'opera abusiva, che rappresenta e definisce l'offesa al bene tutelato, cioè al territorio (Sez. Un., 714/96, cit.);j) avuto riguardo alla funzione dell'ordine di demolizione, certamente il giudice può subordinare la concessione del beneficio della sospensione condizionale della pena alla sua esecuzione (così, da ultimo, Sez. 3, n. 3685 del 11/12/2013, Rv. 258517);k) l'irrevocabilità della sentenza con la quale viene disposta la demolizione dell'opera abusivamente realizzata non rende l'ordine impermeabile alle successive vicende amministrative che possono sempre essere portate all'attenzione del giudice dell'esecuzione.»

IL REATO DI ABUSO PAESAGGISTICO IN ZONA VINCOLATA SI CONFIGURA ANCHE AL COSPETTO DI DIFFORMITÀ SOLO PARZIALI RISPETTO AL TITOLO AUTORIZZATO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15442 del
15/04/2015

Relatore: Vito Di Nicola - Presidente: Alfredo Teresi

TITOLO PAESAGGISTICO --> ABUSI PAESAGGISTICI --> REATI --> ART. 181 D. LGS. 42/2004

Sintesi: Il reato di abuso paesaggistico in zona vincolata si configura anche al cospetto di difformità solo parziali rispetto al titolo autorizzato e, stante la natura permanente di esso, la consumazione si verifica soltanto con l'esaurimento totale dell'attività o con la cessazione della condotta per qualsiasi motivo.

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> REATI URBANISTICI --> MOMENTO CONSUMATIVO

Sintesi: In tema di reato di costruzione abusiva, la permanenza cessa con la realizzazione totale dell'opera in ogni sua parte, posto che, in virtù del concetto unitario di costruzione, la stessa può dirsi completata solo ove siano stati terminati i lavori relativi a tutte le parti dell'edificio.

Sintesi: La valutazione di un'opera edilizia abusiva va effettuata con riferimento al suo complesso, senza che sia consentito scindere e considerare separatamente i singoli componenti, così che, in virtù del

concetto unitario di costruzione, la stessa può dirsi completata solo ove siano terminati i lavori relativi a tutte le parti dell'edificio, con la conseguenza che la permanenza del reato di costruzione in difetto del permesso di costruire cessa con la realizzazione totale dell'opera in ogni sua parte.

Estratto: «3. Quanto al momento consumativo del reato ed alla sollevata eccezione di prescrizione (primo motivo ricorso G. - P. e secondo profilo del primo motivo ricorsi Gi.), la Corte torinese ha precisato come la condotta penalmente illecita fosse perdurata dall'inizio sino al termine della costruzione abusiva, dovendosi l'opera in executivis considerare unitariamente nel suo complesso, perciò sia nelle parti non assentite e in ipotesi completate che in quelle assentite e in corso di esecuzione, senza che fosse possibile scindere e considerare separatamente i singoli componenti, derivando da ciò la configurabilità, sulla base delle risultanze processuali, di un unico reato che, in quanto permanente non può ritenersi frazionabile ai fini della prescrizione. La conclusione, cui è giunta la Corte d'appello, è giuridicamente corretta e dunque ineccepibile. I ricorrenti, autorizzati ad eseguire lavori edili con riferimento ad un unico fabbricato, avrebbero eseguito lavori abusivi (richiedenti, per fatto neppure controverso, il titolo abilitativo) e successivamente avrebbero messo mano ai lavori regolarmente e previamente autorizzati, interessanti il medesimo fabbricato. Essi vorrebbero che solo la parte abusiva fosse attinta da rilievi di carattere penale e, siccome questa era stata da tempo completata, invocano la prescrizione del reato. L'assunto è destituito di qualsiasi fondamento e, a maggior ragione, quando l'abuso ricade, come nel caso di specie, in zona paesaggisticamente vincolata, posto che il reato paesaggistico sarebbe pacificamente fuori discussione persino al cospetto di difformità parziali (Sez. 3, n. 37169 del 06/05/2014, Longo, Rv. 260181) e, stante la natura permanente di esso, la consumazione si verifica soltanto con l'esaurimento totale dell'attività o con la cessazione della condotta per qualsiasi motivo (Sez. 3, n. 28934 del 26/03/2013, Borsani, Rv. 256897). Intanto, il regime dei titoli abilitativi edilizi non può essere eluso scomponendo l'attività edificatoria finale nelle singole opere che concorrono a realizzarla, tanto se dette opere siano suscettibili di omologhe forme di controllo preventivo e tanto se esse siano astrattamente suscettibili di forme di controllo più limitate per la loro più modesta incisività sull'assetto territoriale. Questa Corte ha affermato che, in virtù del concetto unitario di costruzione, la stessa può dirsi completata solo ove siano stati terminati i lavori relativi a tutte le parti dell'edificio posto che, in tema di reato di costruzione abusiva, la permanenza cessa - tra l'altro - con la realizzazione totale dell'opera in ogni sua parte (Sez. 3, n. 1815 del 24/08/1993, Cordone, Rv. 195982). Ne consegue che l'opera deve essere considerata unitariamente nel suo complesso, senza che sia consentito scindere e considerare separatamente i suoi singoli componenti, così che, in virtù del concetto unitario di costruzione, la stessa può dirsi completata solo ove siano stati terminati i lavori relativi a tutte le parti dell'edificio; conseguentemente la permanenza del reato di costruzione in difetto di concessione cessa con la realizzazione totale dell'opera in ogni sua parte (Sez. 3, n. 4048 del 06/11/2002, dep. 29/01/2003, Tucci, Rv. 223365).»

LA TRASFORMAZIONE DI UN LOCALE IN ZONA INDUSTRIALE GIÀ ADIBITO AD "ESPOSIZIONE", IN UN "BED & BREAKFAST", È INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15817 del
16/04/2015

Relatore: Aldo Aceto - Presidente: Alfredo Teresi

OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> NATURA E DIFFERENZE DA ALTRI INTERVENTI

Sintesi: La modifica della destinazione d'uso che implichi variazione degli "standards" urbanistici previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, quando effettuata con opere, qualifica l'intervento di ristrutturazione edilizia e lo caratterizza rispetto agli altri tipi di intervento descritti dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. a), b) e c), che non contemplano la modifica della destinazione d'uso (manutenzione ordinaria), oppure la escludono espressamente (manutenzione straordinaria) o la consentono solo nell'ambito di quelle compatibili con gli standars stessi.

TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> CASISTICA

Sintesi: La trasformazione di un locale, realizzato in zona industriale e precedentemente adibito ad "esposizione", in un "Bed & Breakfast", costituisce intervento di "ristrutturazione edilizia" ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. d), poiché comporta la modifica strutturale della destinazione d'uso dell'immobile da una categoria urbanistica ad un'altra; pertanto ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c) del decreto suddetto, è subordinata a permesso di costruire.

Estratto: «5. Osserva in ogni caso questa Suprema Corte che la modifica della destinazione d'uso che implichi variazione degli "standards" urbanistici previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, quando effettuata con opere, qualifica l'intervento di ristrutturazione edilizia e lo caratterizza rispetto agli altri tipi di intervento descritti dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. a), b) e c), che non contemplano affatto la modifica della destinazione d'uso (manutenzione ordinaria), oppure la escludono espressamente (manutenzione straordinaria) o la consentono solo nell'ambito di quelle compatibili con gli standars stessi. Pertanto, la trasformazione di un locale, realizzato in zona industriale e precedentemente adibito ad "esposizione", in un "Bed & Breakfast" costituito da 8 mini appartamenti, costituisce intervento di "ristrutturazione edilizia" ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. d), poiché comporta la modifica strutturale della destinazione d'uso dell'immobile da una categoria urbanistica ad un'altra. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sempre subordinati a permesso di costruire quando comportino mutamenti della destinazione d'uso degli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui citato D.M. n. 1444 del 1968 (D.P.R. n. 380 del 2001, art. 10, comma 1, lett. c). È invece compito delle Regioni stabilire con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche dell'immobile, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività (D.P.R. n. 380 del 2001, art. 10, comma 2).»

INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI CON D.I.A.: RILEVANZA PENALE SE IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITÀ DALLA DICHIARAZIONE E IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15829 del
16/04/2015

Relatore: Aldo Aceto - Presidente: Alfredo Teresi

TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sintesi: Alla luce delle modifiche introdotte al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, gli interventi edilizi che

comportino modifiche della destinazione d'uso dell'immobile non possono essere considerati di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, ma si tratta di interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 10 e 22, comma 3, o a dichiarazione di inizio attività di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 22, comma 1, a seconda della tipologia dei lavori che interessano l'immobile.

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

Sintesi: Nel caso di interventi edilizi realizzati mediante dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 22, comma 3, la condotta assume penale rilevanza sia quando i lavori vengano eseguiti in assenza o in totale difformità dalla dichiarazione stessa, sia quando l'intervento risulti comunque in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Estratto: «4. Va preliminarmente esaminato il secondo motivo di ricorso poiché riguarda la sussistenza in sé del residuo reato ipotizzato (la difformità dei lavori rispetto alla D.I.A.).4.1. Osserva, sul punto, la Corte che, anche alla luce delle più recenti modifiche introdotte al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, gli interventi edilizi che comportino modifiche della destinazione d'uso dell'immobile non possono essere considerati di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo.4.2.Si tratta, infatti, di interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a permesso di costruire (o a dichiarazione di inizio attività ad esso sostitutiva) di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 10 e 22, comma 3, o a dichiarazione di inizio attività di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 22, comma 1, a seconda della tipologia dei lavori che interessano l'immobile.4.3. Gli interventi di ristrutturazione che hanno ad oggetto anche l'apertura di nuove finestre, poiché comportano modifiche dei prospetti, restano ancor oggi soggetti a permesso di costruire o a dichiarazione sostitutiva alternativa di cui al cit. D.P.R., art. 22, comma 3.4.4. In tal caso (interventi edilizi realizzati mediante dichiarazione di inizio attività ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 22, comma 3), la condotta assume penale rilevanza sia quando i lavori vengano eseguiti in assenza o in totale difformità dalla dichiarazione stessa (Sez. 3, n. 44248 del 23/09/2004, Croattini, Rv. 230467; Sez. 3, n. 32947 del 28/04/2010, Piva, non mass.; Sez. 3, n. 9894 del 20/01/2009, Tarallo, non mass.; Sez. 3, n. 38028 del 02/07/2008, Orsi, non mass.), sia quando l'intervento risulti comunque in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Sicchè, le difformità semplici rispetto al titolo conservano penale rilevanza solo in questi casi, che restano sanzionati a norma del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, lett. a), (in questo senso anche Sez. 3, n. 4876 del 24/01/2006, Croattini, non mass.).»

NON È CONDONABILE EX ART. 32, D.L. 269/2003, UNA NUOVA COSTRUZIONE REALIZZATA SENZA TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN AREA ASSOGGETTATA A VINCOLO PAESISTICO

**CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.15849 del
16/04/2015**

Relatore: Silvio Amoresano - Presidente: Alfredo Teresi

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI

Sintesi: In tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, la disciplina dettata dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269, art. 32 (conv. con modif. in L. 24 novembre 2003, n. 326) esclude del tutto l'applicazione del condono edilizio per gli abusi edilizi maggiori (nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie), mentre, per gli abusi edilizi minori (interventi di restauro, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria) lo consente a condizione che questi ultimi siano conformi alla norme urbanistiche ovvero alla prescrizioni degli strumenti urbanistici.

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> INSANABILITÀ

Sintesi: Una nuova costruzione realizzata in assenza del titolo abilitativo edilizio, in area assoggettata a vincolo imposto a tutela degli interessi paesistici, rientra nell'ipotesi esclusa dal condono dal comma 26, lett. a), dell'art. 32, D.L. n. 269 del 2003.

Estratto: «2. Le opere abusive eseguite in aree sottoposte a vincolo ambientale, paesistico, idrogeologico possono ottenere la sanatoria ai sensi della L. n. 326 del 2003, art. 32 solo per gli interventi di minore rilevanza (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria). Questa Corte ha costantemente affermato che "in tema di abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, la disciplina dettata dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269, art. 32 (conv. con modif. in L. 24 novembre 2003, n. 326) esclude del tutto l'applicazione del condono edilizio per gli abusi edilizi maggiori (nuove costruzioni o ristrutturazioni edilizie), mentre, per gli abusi edilizi minori (interventi di restauro, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria) lo consente a condizione che questi ultimi siano conformi alla norme urbanistiche ovvero alla prescrizioni degli strumenti urbanistici" (cfr. ex multis Cass. pen. sez. 3 n. 35222 dell'11.4.2007). Nella fattispecie in esame si verte in ipotesi di opere abusive non suscettibili quindi di sanatoria D.L. n. 269 del 2003, ex art. 32 trattandosi di nuova costruzione realizzata in assenza del titolo abilitativo edilizio, in area assoggettata a vincolo imposto a tutela degli interessi paesistici (ipotesi esclusa dal condono dal comma 26, lett. a); (giurisprudenza pacifica di questa Corte; cfr. Cass. pen. sez. 3 n. 16741 del 17.2.2010 che richiama in motivazione la sentenza n. 6431 del 12.1.2007 nella quale vi è ampia confutazione delle divergenti posizioni dottrinarie).»

LEGITTIMO IL PIANO REGOLATORE CHE SCEGLIE DI PERSEGUIRE L'INCREMENTO DELLA EDIFICABILITÀ PER I RESIDENTI DISINCENTIVANDO LA REALIZZAZIONE DI SECONDE CASE DA PARTE DI TURISTI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.1949 del 16/04/2015

Relatore: Andrea Migliozi - Presidente: Giorgio Giaccardi

PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE URBANISTICHE --> SECONDE CASE, LIMITAZIONE

Sintesi: Le scelte urbanistiche volte a perseguire l'incremento della edificabilità per i residenti disincentivando la realizzazione di seconde case da parte di turisti, appaiono in linea con il principio secondo cui esse costituiscono valutazioni di merito sottratte al sindacato giurisdizionale e censurabili unicamente per profili di abnormità, illogicità, e travisamento dei fatti, rivelandosi in particolare coerenti

e congrue con i criteri generali di tipo politico, economico e pianificatorio sulla base dei quali è stato impostato il procedimento di formazione ed approvazione del Piano Regolatore Generale.

Estratto: «La giurisprudenza ha avuto modo di stabilire che in generale le scelte urbanistiche costituiscono valutazioni di merito sottratte al sindacato giurisdizionali e censurabili unicamente per profili di abnormità, illogicità, e travisamento dei fatti (Cons. Stato Sez. IV 22/5/2014 n.2669) .È altresì costante regula iuris quella per cui la pianificazione urbanistica rientra nelle competenze amministrative dell'Ente locale e per ciò stesso è assoggettata all'obbligo della motivazione e alla osservanza del canone del buon andamento dell'agire della P.A. sussumibile sub specie della necessità della ragionevolezza ed illogicità delle scelte operate (cfr Cons. Stato Sez. IV 8/7/2013 n. 3609).Ebbene, le scelte urbanistiche volte a perseguire l'incremento della edificabilità per i residenti disincentivando la realizzazione di seconde case da parte di turisti, appare in linea con i principi giurisprudenziali sopra indicati, rivelandosi in particolare coerenti e congrue con i criteri generali di tipo politico, economico e pianificatorio sulla base dei quali è stato impostato il procedimento di formazione ed approvazione dello strumento urbanistico costituito dal Piano Regolatore Generale Intercomunale dei Comuni di Lavarone, Folgaria e Luserna .»

UN MURO DI RECINZIONE DI FONDO AGRICOLO CHE MODIFICHI L'ASSETTO URBANISTICO DEL TERRITORIO PER STRUTTURA ED ESTENSIONE NON È PERTINENZA: SERVE IL PERMESSO DI COSTRUIRE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16080 del
17/04/2015

Relatore: Silvio Amoresano - Presidente: Aldo Fiale

TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RECINZIONI

Sintesi: La realizzazione di un muro di recinzione necessita del previo rilascio del permesso di costruire, allorquando, avuto riguardo alla sua struttura ed all'estensione dell'area relativa, lo stesso sia tale da modificare l'assetto del territorio, così rientrando nel novero degli interventi di nuova costruzione di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, lett. e).

TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI
--> CASISTICA

Sintesi: Occorre il permesso di costruire per la realizzazione di un muro di recinzione di un fondo agricolo che modifichi l'assetto urbanistico del territorio per struttura ed estensione, senza che la presenza all'interno del fondo di un edificio adibito ad abitazione possa farlo ritenere pertinenza.

Estratto: «3.Non ricorrono, poi, certamente le condizioni per un proscioglimento nel merito ex art. 129 cpv. c.p.p..Correttamente i Giudici di merito hanno ritenuto che la realizzazione di un muro in cemento, dalle caratteristiche descritte nell'imputazione, richiedesse, oltre che gli adempimenti previsti dalla normativa antisismica e sul cemento armato, permesso di costruire.Secondo la giurisprudenza di questa Corte,infatti, "La realizzazione di un muro di recinzione necessita del previo rilascio del permesso di costruire, allorquando, avuto riguardo alla sua struttura ed all'estensione dell'area relativa, lo stesso sia tale da modificare l'assetto del territorio, così rientrando nel novero degli interventi di nuova costruzione di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, lett. e)" (cfr. Cass. pen. sez. 3^ n. 4755 del 13/12/2007).Si è anche

affermato che occorre il permesso di costruire per la realizzazione di un muro di recinzione di un fondo agricolo che modifichi l'assetto urbanistico del territorio per struttura ed estensione estensione, senza che la presenza all'interno del fondo di un edificio adibito ad abitazione possa farlo ritenere pertinenza (cfr. Cass. Pen. Sez. 3^ n. 41518 del 22/10/2010).»

LA CHIUSURA DELLA SOLA PARTE DEL LOCALE COMMERCIALE NON AUTORIZZATA SOTTO IL PROFILO EDILIZIO È APPLICABILE SOLO SE SI PUÒ DISTINGUERE LA PARTE ABUSIVA DA QUELLA LEGITTIMA

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.2196 del 17/04/2015

Relatore: Vincenzo Cernese - Presidente: Fabio Donadono

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SANZIONI COMMERCIALI

Sintesi: Anche se il legittimo esercizio di un'attività commerciale è ancorato, per l'intera durata del suo svolgimento, alla disponibilità giuridica e alla regolarità urbanistico - edilizia dei locali in cui essa viene posta in essere, tuttavia non può sanzionarsi con l'ordine di chiusura dell'intero esercizio il fatto che quest'ultimo si svolga solo in parte in locali realizzati in assenza di titolo edilizio (e paesistico, ove l'area interessata sia assoggettata a vincolo).

Sintesi: La limitazione dell'ordine di chiusura alla sola parte del locale commerciale non autorizzata sotto il profilo edilizio è applicabile solo laddove sia possibile distinguere la parte abusiva da quella legittima, ma non nei casi in cui i lavori abusivi abbiano interessato l'intera struttura trasformandola in modo da non potere più riconoscere e agevolmente separare la parte originariamente autorizzata da quella oggetto di modifica.

Estratto: «Questa Sezione in passato già ha avuto modo di occuparsi di analoghe fattispecie rilevando che: << Il Tribunale ha in passato osservato, in linea con il proprio costante orientamento, che “non può revocarsi in dubbio che il legittimo esercizio di un'attività commerciale sia ancorato, sia per l'intera durata del suo svolgimento, alla disponibilità giuridica e alla regolarità urbanistico - edilizia dei locali in cui essa viene posta in essere (cfr. T.A.R. Campania, sez. III, 9 settembre 2008, n. 10058; Id., 9 agosto 2007, n. 7435; Id. 27 gennaio 2003, n. 423; Id., 22 novembre 2001, n. 5007), ma che, al tempo stesso, non può sanzionarsi con l'ordine di chiusura dell'intero esercizio il fatto che quest'ultimo si svolga solo in parte in locali realizzati in assenza di titolo edilizio (e paesistico, ove l'area interessata sia assoggettata a vincolo), rivelandosi tale ordine eccessivo e perciò viziato sotto il denunciato profilo dell'eccesso di potere. Appare, infatti, contrario a criteri di ragionevolezza - e perciò sintomo di sviamento dell'azione amministrativa - inibire per intero l'esercizio di un'attività commerciale quando soltanto una parte dei locali in cui essa è svolta non è in regola con la normativa edilizia, ben potendo l'Amministrazione, nell'esercizio del potere sanzionatorio e tenuto debitamente conto del temperamento tra interesse pubblico alla repressione degli abusi e l'interesse privato sotteso all'esplicazione di un'attività imprenditoriale, limitare la sanzione alla sola parte del locale non autorizzata sotto il profilo edilizio” (T.A.R. Campania, sez. III, 8 giugno 2010, n. 13015). La giurisprudenza da ultimo citata è, peraltro applicabile solo laddove sia possibile distinguere la parte abusiva da quella legittima ma non nei casi in cui i lavori abusivi abbiano interessato l'intera struttura trasformandola in modo da non potere più riconoscere e agevolmente separare la parte originariamente autorizzata da quella oggetto di modifica. È evidente, comunque, che le determinazioni assunte in ordine alla cessazione dell'attività commerciale autorizzata debbano trovare nel provvedimento

un'adeguata motivazione, che nella fattispecie difetta >> (T.A.R. Campania, Sez. III, 11 dicembre 2012 n. 507).»

PER GLI EDIFICI DEMOLITI O CROLLATI, VINCOLATI EX D.LGS. 42/2004, LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA È POSSIBILE SOLO OVE SIA VERIFICATA E RISPETTATA LA CONSISTENZA PREESISTENTE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16312 del
20/04/2015

Relatore: Aldo Aceto - Presidente: Claudia Squassoni

OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RICOSTRUZIONE

Sintesi: Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono certamente ricompresi anche quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> NATURA E DIFFERENZE DA ALTRI INTERVENTI

Sintesi: Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata anche la medesima sagoma (non solo la volumetria) dell'edificio preesistente, e la preesistente consistenza deve essere verificata in modo certo e incontrovertibile, senza indulgere ad approssimazioni, verosimiglianze e o astratte possibilità, ed il relativo accertamento deve essere condotto in modo rigoroso, attraverso riscontri documentali o altri elementi certi e verificabili.

Estratto: «3. Va in primo luogo premesso che oggetto di primo motivo di ricorso è il solo reato di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, lett. c), non anche tutte le altre contravvenzioni irrevocabilmente accertate con la pronuncia impugnata.3.1. Quanto invece al reato di cui al cit. D.P.R., art. 44, lett. c), osserva il Collegio che, trattandosi di intervento che secondo la tesi difensiva dovrebbe essere comunque qualificato come "ristrutturazione edilizia", non si apprezza la rilevanza del primo motivo trattandosi in ogni caso di intervento penalmente sanzionato a norma del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, comma 2 bis, se, come nella specie, realizzato in totale assenza della necessaria dichiarazione di inizio attività alternativa al permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 22, comma 3, lett. a.3.2. In ogni caso la genericità di tale motivo deriva dal fatto che i ricorrenti omettono del tutto di misurarsi con gli specifici argomenti di fatto (prima ancora che di diritto) utilizzati dalla Corte di appello per escludere, come anticipato in premessa, che il nuovo fabbricato avesse la stessa consistenza e sagoma del rudere crollato e per negare che le prove a disposizione consentissero la possibilità stessa di accertarla.3.3. I ricorrenti si limitano ad opporre l'argomento difensivo, già oggetto di motivo di appello, secondo il quale, invece, sulla base della perizia giurata dell'arch. C. e della testimonianza del V. è possibile ricostruire l'originaria consistenza del fabbricato, prove delle quali, però, non denunciano il travisamento decisivo.3.4. Essi peraltro dimenticano che, pur a norma della più favorevole formulazione vigente del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, lett. d), nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono certamente ricompresi anche quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro

ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata anche la medesima sagoma (non solo la volumetria) dell'edificio preesistente.3.5.Orbene, in alcun modo i ricorrenti eccepiscono il travisamento della prova circa i requisiti essenziali che qualificano gli interventi di ristrutturazione edilizia in generale, l'accertamento chiaro e preciso della effettiva consistenza preesistente dell'immobile, e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico in particolare (la sua ricostruzione con la medesima volumetria e sagoma).3.6.Ricorda il Collegio che la preesistente consistenza deve essere verificata in modo certo e incontrovertibile, senza indulgere ad approssimazioni, verosimiglianze e o astratte possibilità, ed il relativo accertamento deve essere condotto in modo rigoroso, attraverso riscontri documentali o altri elementi certi e verificabili (Sez. 3, n. 5912 del 22/01/2014, Moretti, Rv. 258597).»

L'ESTINZIONE DEL REATO DI COSTRUZIONE ABUSIVA PER PRESCRIZIONE TRAVOLGE L'ORDINE DI DEMOLIZIONE DELL'OPERA INDIPENDENTEMENTE DA UNA REVOCA ESPRESSA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16314 del
20/04/2015

Relatore: Aldo Aceto - Presidente: Alfredo Teresi

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> RAPPORTO
CON IL GIUDIZIO PENALE

Sintesi: L'estinzione del reato di costruzione abusiva per prescrizione travolge l'ordine di demolizione dell'opera indipendentemente da una espressa statuizione di revoca, atteso che tale ordine è una sanzione amministrativa di tipo ablatorio che trova la propria giustificazione nella accessorialità alla sentenza di condanna.

TITOLO PAESAGGISTICO --> ABUSI PAESAGGISTICI --> REATI --> ART. 181 D. LGS.
42/2004

Sintesi: L'ordine di rimessione in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato, previsto dal D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 181, può essere impartito dal giudice con la sola sentenza di condanna e, pertanto, in caso di declaratoria di estinzione del reato per prescrizione, tale statuizione va revocata dal giudice dell'impugnazione.

Estratto: «Costituisce principio consolidato, in materia edilizia, che l'estinzione del reato di costruzione abusiva per prescrizione travolge l'ordine di demolizione dell'opera indipendentemente da una espressa statuizione di revoca, atteso che tale ordine è una sanzione amministrativa di tipo ablatorio che trova la propria giustificazione nella accessorialità alla sentenza di condanna (Sez. 3, n. 756 del 02/12/2010, Sicignano, Rv. 249154; Sez. 3, n. 3099 del 06/10/2000, Bifulco, Rv. 217853; Sez. 3, n. 26854 del 27/05/2003, Verdoliva, Rv. 225115; Sez. 3, n. 10209 del 02/02/2006, Cirillo, Rv. 233673).Non è inutile ricordare che anche l'ordine di rimessione in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato, previsto dal D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 181, può essere impartito dal giudice con la sola sentenza di condanna e, pertanto, in caso di declaratoria di estinzione del reato per prescrizione, tale statuizione va

revocata dal giudice dell'impugnazione, fermo restando l'autonomo potere- dovere dell'autorità amministrativa (Sez. 3, n. 4798 del 06/02/2003, Buono, Rv. 229346; Sez. 3, n. 46164 del 01/10/2013, Flammini, Rv. 257623; Sez. 3, n. 51010 del 24/10/2013, Criscuolo, Rv. 257916).»

L'OGGETTIVA DESTINAZIONE A SODDISFARE BISOGNI NON PROVVISORI È IL CRITERIO CHE DISTINGUE L'OPERA ASSOGETTABILE A PERMESSO DI COSTRUIRE DA QUELLA REALIZZABILE LIBERAMENTE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16316 del
20/04/2015

Relatore: Aldo Aceto - Presidente: Alfredo Teresi

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO

Sintesi: La natura precaria dell'opera edilizia non deriva dalla tipologia dei materiali impiegati per la sua realizzazione, tanto meno dalla sua facile amovibilità; quel che conta, infatti, è la oggettiva temporaneità e contingenza delle esigenze che l'opera è destinata a soddisfare e la sua effettiva rimozione al loro cessare (D.P.R. n. 380 del 2001, art. 6, comma 2, lett. b).

TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO

Sintesi: L'oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare bisogni non provvisori, la sua conseguente attitudine ad una utilizzazione non temporanea, né contingente, è criterio da utilizzare per distinguere l'opera assoggettabile a permesso di costruire da quella realizzabile liberamente, a prescindere dall'incorporamento al suolo o dai materiali utilizzati.

Estratto: «4.Sul piano del diritto, osserva il Collegio che certamente la natura precaria dell'opera edilizia non deriva dalla tipologia dei materiali impiegati per la sua realizzazione, tanto meno dalla sua facile amovibilità; quel che conta, infatti, è la oggettiva temporaneità e contingenza delle esigenze che l'opera è destinata a soddisfare e la sua effettiva rimozione al loro cessare (D.P.R. n. 380 del 2001, art. 6, comma 2, lett. b). Chiaro è, in tal senso, il dettato normativo che, nel definire gli interventi di nuova costruzione, per i quali è necessario il permesso di costruire o altro titolo equipollente (D.P.R. n. 380 del 2001, art. 10, comma 1, lett. a, e art. 22, comma 3, lett. b), individua - tra gli altri - i manufatti leggeri e le strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili "che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee" (D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. e.5) e che non siano, quando consentito in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti, installati "con temporaneo ancoraggio al suolo" (cit. art. 3, comma 1, lett. e.5). La natura oggettivamente temporanea e contingente delle esigenze da soddisfare è richiamata anche dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 6, comma 2, lett. b, per individuare le opere che, previa mera comunicazione dell'inizio lavori, possono essere liberamente eseguite, purché siano immediatamente rimosse al cessare delle necessità. Si tratta di criterio che significativamente, sia pure ad altri fini, l'art. 812 c.c. utilizza per collocare nella categoria dei beni immobili gli edifici galleggianti saldamente ancorati alla riva o all'alveo e destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione, così diversificandoli dai galleggianti mobili adibiti alla navigazione o al traffico in acque marittime o interne, di cui all'art. 136 c.n. e che, a norma dell'art. 815 c.c., costituiscono, invece, beni mobili soggetti a registrazione. La oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare bisogni non provvisori, la sua conseguente attitudine ad una utilizzazione non temporanea, né contingente, è criterio

da sempre utilizzato dalla giurisprudenza di questa Corte per distinguere l'opera assoggettabile a regime concessorio (oggi permesso di costruire) da quella realizzabile liberamente, a prescindere dall'incorporamento al suolo o dai materiali utilizzati (Sez. 3, Sentenza n. 9229 del 12/02/1976, Sez. 3, Sentenza n. 1927 del 23/11/1981, Sez. 3, Sentenza n. 5497 del 11/03/1983, Sez. 3, Sentenza n. 6172 del 23/03/1994, Sez. 3, Sentenza n. 12022 del 20/11/1997, Sez. 3, Sentenza n. 11839 del 12/07/1999, Sez. 3, Sentenza n. 22054 del 25/02/2009, quest'ultima con richiamo ad ulteriori precedenti conformi di questa Corte e del Consiglio di Stato). Nemmeno il carattere stagionale dell'attività implica di per sé la precarietà dell'opera (Sez. 3, Sentenza n. 34763 del 21/06/2011, Sez. 3, Sentenza n. 13705 del 21/02/2006, Sez. 3, Sentenza n. 11880 del 19/02/2004, Sez. 3, Sentenza n. 22054 del 25/02/2009 cit.).»

IMPIANTI FOTOVOLTAICI: È IPOTIZZABILE LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA QUANDO NON RISULTI SALVAGUARDATA L'UTILIZZAZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16624 del
21/04/2015

Relatore: Luca Ramacci - Presidente: Saverio Felice Mannino

TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> TERRENI INCENDIATI

Sintesi: La L. n. 353 del 2000, art. 10, laddove consente la realizzazione di edifici, strutture ed infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive nei soprassuoli percorsi dal fuoco nei casi in cui la realizzazione sia stata prevista in data antecedente all'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data, si riferisce alla specifica localizzazione dell'area riservata all'intervento da parte dello strumento urbanistico e non anche alla previsione di zona, con la conseguenza che non rileva, ai fini della speciale deroga, la generica compatibilità dell'intervento con la destinazione dell'area, essendo al contrario richiesto che l'area medesima sia già riservata dallo strumento urbanistico alla realizzazione delle predette opere.

Sintesi: Il D.Lgs. n. 387 del 2003, art. 12, comma 7, limitandosi a prevedere la possibilità di ubicare gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili anche nelle zone classificate come agricole, peraltro con determinati obblighi, non assume rilievo ai fini dell'applicabilità della deroga di cui alla L. n. 353 del 2000, art. 10, che consente la realizzazione di edifici, strutture ed infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive nei soprassuoli percorsi dal fuoco nei casi in cui la realizzazione sia stata prevista in data antecedente all'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data.

Estratto: «Questa Corte ha già avuto modo di affermare che la L. n. 353 del 2000, art. 10, laddove consente la realizzazione di edifici, strutture ed infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive nei soprassuoli percorsi dal fuoco nei casi in cui la realizzazione sia stata prevista in data antecedente all'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data, si riferisce alla specifica localizzazione dell'area riservata all'intervento da parte dello strumento urbanistico e non anche alla previsione di zona, con la conseguenza che non rileva, ai fini della speciale deroga, la generica compatibilità dell'intervento con la destinazione dell'area, essendo al contrario richiesto che l'area medesima sia già riservata dallo strumento urbanistico alla realizzazione delle predette opere (Sez. 3, n. 16592 del 31/3/2011, Siracusa, Rv. 250154. Conf. Sez. 3, n. 32807 del 23/4/2013, P.M. in proc. Timori, Rv. 255905). A ciò non sopperisce certo il D.Lgs. n. 387 del 2003, art. 12, comma 7, il quale si limita a prevedere la possibilità di ubicare gli impianti

di produzione di energia da fonti rinnovabili anche nelle zone classificate come agricole, peraltro con l'obbligo di tenere conto "delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla L. 5 marzo 2001, n. 57, artt. 7 e 8, nonché del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 228, art. 14".5. Va conseguentemente affermato il principio secondo il quale il D.Lgs. n. 387 del 2003, art. 12, comma 7, limitandosi a prevedere la possibilità di ubicare gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili anche nelle zone classificate come agricole, peraltro con determinati obblighi, non assume rilievo ai fini dell'applicabilità della deroga di cui alla L. n. 353 del 2000, art. 10, che consente la realizzazione di edifici, strutture ed infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive nei soprassuoli percorsi dal fuoco nei casi in cui la realizzazione sia stata prevista in data antecedente all'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> AREE AGRICOLE

Sintesi: Con riferimento agli impianti fotovoltaici realizzati in assenza della prescritta autorizzazione, è ipotizzabile la lottizzazione abusiva quando, per le dimensioni dell'impianto, in relazione alla superficie residua del territorio, non risulti salvaguardata la sua utilizzazione agricola e si determini, quindi, lo stravolgimento dell'assetto ad esso attribuito dagli strumenti urbanistici.

Estratto: «7. Per ciò che concerne, infine, il terzo motivo di ricorso, concernente la lottizzazione abusiva, occorre ricordare che questa Corte, con riferimento agli impianti fotovoltaici realizzati in assenza della prescritta autorizzazione, ha ritenuto ipotizzabile la lottizzazione abusiva quando, per le dimensioni dell'impianto, in relazione alla superficie residua del territorio, non risulti salvaguardata la sua utilizzazione agricola e si determini, quindi, lo stravolgimento dell'assetto ad esso attribuito dagli strumenti urbanistici (Sez. 3, n. 15988 del 6/3/2013, Rubino, Rv. 255481). In altra occasione (Sez. 3, n. 38733 del 20/3/2012, Ferrerò e altro, non massimata sul punto) si è chiarito che, avuto riguardo ai contenuti del D.Lgs. n. 367 del 2003, art. 12, comma 7, e del D.M. 10 settembre 2010, del Ministero dello sviluppo economico (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili punto 15.3), l'elusione del procedimento di VIA e del connesso giudizio di compatibilità ambientale sottrae all'amministrazione comunale la valutazione dei parametri di cui deve necessariamente tenersi conto per una adeguata ubicazione di un impianto in territorio agrario, il che può comportare un evidente pericolo a fronte del rischio di distorsioni derivante da una diffusione senza regole degli impianti, considerata la necessità di proteggere comunque il terreno agricolo dalle speculazioni industriali e di evitarne una imponente erosione.»

LA PUNIBILITÀ DEL REATO DI PERICOLO PREVISTO DAL D.LGS. N. 42 DEL 2004, ART. 181, COMMA 1, È ESCLUSA SOLO NELL'IPOTESI DI INTERVENTI DI MINIMA ENTITÀ

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16892 del
23/04/2015

Relatore: Andrea Gentili - Presidente: Aldo Fiale

TITOLO PAESAGGISTICO --> ABUSI PAESAGGISTICI --> REATI --> ART. 181 D. LGS. 42/2004

Sintesi: La punibilità del reato di pericolo previsto dal D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 181, comma 1, è esclusa solo nell'ipotesi di interventi di "minima entità", per tali dovendosi intendere quelli inidonei, già in astratto, a porre in pericolo il paesaggio, e a pregiudicare il bene paesaggistico - ambientale.

Estratto: «Con riferimento al primo motivo di impugnazione, pacifica essendo la consistenza materiale dei lavori fatti eseguire dal ricorrente ed il fatto che gli stessi siano stati realizzati in assenza del nulla osta della competente Sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali, rileva questa Corte che è consolidato principio della sua giurisprudenza Corte che la punibilità del reato di pericolo previsto dal D.Lgs. n. 42 del 2004, art. 181, comma 1, è esclusa solo nell'ipotesi di interventi di "minima entità", per tali dovendosi intendere quelli inidonei, già in astratto, a porre in pericolo il paesaggio, e a pregiudicare il bene paesaggistico - ambientale (Corte di cassazione, Sezione 3 penale, 12 settembre 2013, n. 37337; idem Sezione 3 penale, 23 settembre 2013, n. 39049). Siffatta caratteristica è stata esclusa - con valutazione che, essendo attinente ad un profilo fattuale, non è suscettibile di riesame da parte di questa Corte, laddove essa sia indenne da vizi logici o giuridici - dalla Corte territoriale la quale ha osservato che, per la loro consistenza - in particolare per quanto riguarda un'area, realizzata in battuto cementizio ed adibita a parcheggio, avente la superficie di ben 145 mq - i lavori in questione certamente erano tali da incidere sui beni protetti, alterandone l'aspetto paesaggistico.»

LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA È CONFIGURABILE IN ZONE DI NUOVA ESPANSIONE O SCARSAMENTE URBANIZZATE QUANDO L'EDIFICAZIONE È ESEGUITA IN ASSENZA DI UN PIANO ATTUATIVO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE IV PENALE n.16961 del
23/04/2015

Relatore: Francesco Ciampi - Presidente: Gaetanino Zecca

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> AREE PARZIALMENTE EDIFICATE

Sintesi: Ogni qualvolta l'incompletezza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non permetta di qualificare una zona come quartiere stabilizzato e completo, l'edificazione di un complesso residenziale, per il quale il piano regolatore imponga l'approvazione di un piano di lottizzazione, senza averne chiesto l'approvazione, configura la condotta del reato di lottizzazione abusiva, essendo superflua ogni indagine diretta ad accertare la effettiva consistenza delle opere comunque presenti nella zona.

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> PRESUPPOSTI

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva è configurabile con riferimento a zone di nuova espansione o scarsamente urbanizzate relativamente alle quali sussiste un'esigenza di raccordo con il preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere di urbanizzazione, quando l'attività edificatoria è eseguita in assenza di un piano attuativo dello strumento urbanistico generale, in quanto l'approvazione del piano di lottizzazione o di un suo equipollente, salvo diverse e specifiche indicazioni dettate dalla legge o dall'atto di pianificazione generale, si pone come condizione di legittimità per il rilascio dei singoli permessi di costruire.

Estratto: «7. Esaminando, in quanto dirimente, la questione della conformità dell'ordinanza impugnata alla traccia motivazionale indicata dalla sentenza di annullamento, si ritiene che il Tribunale ha compiutamente superato il vizio motivazionale in ordine al presupposto del *fumus commissi delicti*, prendendo in esame gli elementi indicati dalla difesa e su cui si era soffermata la sentenza di annullamento e rilevando come non fosse stata posta alla sua attenzione alcuna documentazione prodotta in sede amministrativa unitamente alla DIA o successivamente in occasione delle successive produzioni volte a specificare lo stato di urbanizzazione ed i presupposti per derogare al piano particolareggiato o piano di lottizzazione richiesto in zona C2. Ha poi correttamente richiamato la giurisprudenza di questa Corte secondo cui ogni qualvolta l'incompletezza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non permetta di qualificare una zona come quartiere stabilizzato e completo, l'edificazione di un complesso residenziale, per il quale il piano regolatore imponga l'approvazione di un piano di lottizzazione, senza averne chiesto l'approvazione, configura la condotta del reato di lottizzazione abusiva, essendo superflua ogni indagine diretta ad accertare la effettiva consistenza delle opere comunque presenti nella zona (Sez. 3, n. 3074 dei 17/12/2002, Rv. 223226), cui adde, da ultimo, Sez. 3, n. 6629 del 07/01/2014, Rv. 258932, secondo cui in materia edilizia, il reato di lottizzazione abusiva è configurabile con riferimento a zone di nuova espansione o scarsamente urbanizzate relativamente alle quali sussiste un'esigenza di raccordo con il preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere di urbanizzazione, quando l'attività edificatoria è eseguita in assenza di un piano attuativo dello strumento urbanistico generale, in quanto l'approvazione del piano di lottizzazione o di un suo equipollente, salvo diverse e specifiche indicazioni dettate dalla legge o dall'atto di pianificazione generale, si pone come condizione di legittimità per il rilascio dei singoli permessi di costruire. Ha quindi ritenuto che nel caso di specie nella zona in questione era obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo e che eventuali deroghe erano consentite a condizione che all'atto della presentazione dell'istanza edilizia fosse prodotta idonea documentazione circa l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria, ritenute, con giudizio di fatto non censurabile in questa sede, insussistenti nel caso di specie, concludendo che l'opera in questione era stata realizzata in assenza di idoneo titolo abilitativo. Le deduzioni in fatto contenute nel ricorso tendono ad ottenere un giudizio su asseriti vizi della motivazione del provvedimento, precluso, come detto, in sede di legittimità nel giudizio d'impugnazione di ordinanza in materia cautelare reale ove non si tratti di vizi qualificabili in termini di assoluta carenza e, in quanto tali, riconducibili nell'alveo della violazione di legge. Il Tribunale ha, sul punto, colmato il vuoto motivazionale ottemperando all'indicazione fornita nella sentenza di annullamento e spiegando sulla base di quali elementi ritenesse sussistente il *fumus commissi delicti*. Nè risulta fondato quanto sostenuto dal ricorrente in ordine al *periculum in mora*, avendo il Tribunale congruamente motivato a riguardo in relazione all'evidente aggravio del carico urbanistico considerato che si tratta della realizzazione di quattro villini a due piani, di cui due unifamiliari e due bifamiliari, in zona C2, in un comune scarsamente popolato (poco più di 2.500 abitanti) 8. Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato; ai sensi dell'art. 616 cod. proc. pen. segue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali.»

REVOCA E SOSPENSIONE DELL'ORDINE DI DEMOLIZIONE: NON BASTA LA POSSIBILITÀ CHE IN TEMPI LONTANI E NON PREVEDIBILI POTRANNO ESSERE EMANATI ATTI AMMINISTRATIVI FAVOREVOLI

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.18994 del
07/05/2015

Relatore: Vito Di Nicola - Presidente: Aldo Fiale

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> REVOCA O SOSPENSIONE

Sintesi: In materia edilizia, in sede di esecuzione dell'ordine di demolizione del manufatto abusivo, disposto con la sentenza di condanna, il giudice, per pronunciarsi sulla sospensione dell'esecuzione per avvenuta presentazione di domanda di sanatoria, deve accertare l'esistenza delle seguenti condizioni:1) la riferibilità della domanda di sanatoria all'immobile di cui in sentenza;2) la proposizione dell'istanza da parte di soggetto legittimato;3) la procedibilità e proponibilità della domanda, con riferimento alla documentazione richiesta;4) l'insussistenza di cause di non condonabilità assoluta dell'opera;5) l'eventuale avvenuta emissione di una concessione in sanatoria tacita (per congruità dell'oblazione ed assenza di cause ostative);6) la attuale pendenza dell'istanza di sanatoria;7) la non adozione di un provvedimento da parte della P.A. contrastante con l'ordine di demolizione;8) l'avvenuto eventuale rilascio di una concessione in sanatoria, legittima ed efficace.

Sintesi: Una volta che il giudice dell'esecuzione abbia esercitato il sindacato in ordine alla sussistenza delle condizioni previste dalla legge perché il manufatto abusivo possa essere sanato ed abbia accertato che l'opera non sia condonabile, è legittimo il provvedimento con il quale rigetti la richiesta di sospensione dell'esecuzione dell'ordine di demolizione in base al rilievo che l'immobile abusivo, che ne costituisce l'oggetto, non sia suscettibile di sanatoria per effetto della richiesta di condono edilizio.

Sintesi: È sempre possibile la revoca dell'ordine di demolizione delle opere abusive (in presenza di atti amministrativi incompatibili con la sua esecuzione) ovvero la sospensione (quando sia ragionevolmente prospettabile che, nell'arco di tempi brevissimi, la P.A. adotterà un provvedimento incompatibile con la demolizione); ne consegue che non è sufficiente a neutralizzarlo la possibilità che in tempi lontani e non prevedibili potranno essere emanati atti amministrativi favorevoli al condannato, in quanto non è possibile rinviare a tempo indeterminato la tutela degli interessi urbanistici che l'ordine di demolizione mira a reintegrare.

Estratto: «Questa Corte ha reiteratamente affermato che, in materia edilizia, in sede di esecuzione dell'ordine di demolizione del manufatto abusivo, disposto con la sentenza di condanna, il giudice, per pronunciarsi sulla sospensione dell'esecuzione per avvenuta presentazione di domanda di sanatoria, deve accertare l'esistenza delle seguenti condizioni:1) la riferibilità della domanda di sanatoria all'immobile di cui in sentenza;2) la proposizione dell'istanza da parte di soggetto legittimato;3) la procedibilità e proponibilità della domanda, con riferimento alla documentazione richiesta;4) l'insussistenza di cause di non condonabilità assoluta dell'opera;5) l'eventuale avvenuta emissione di una concessione in sanatoria tacita (per congruità dell'oblazione ed assenza di cause ostative);6) la attuale pendenza dell'istanza di sanatoria;7) la non adozione di un provvedimento da parte della P.A. contrastante con l'ordine di demolizione;8) l'avvenuto eventuale rilascio di una concessione in sanatoria, legittima ed efficace (in termini, Sez. 3[^], n. 14625 del 05/03/2002, Colao, Rv. 221564; Sez. 4[^], n. 15210 del 05/03/2008, Romano, Rv. 239606).Ciò posto, una volta che il giudice dell'esecuzione abbia esercitato il sindacato in ordine alla sussistenza delle condizioni previste dalla legge perché il manufatto abusivo possa essere sanato ed abbia accertato che l'opera non sia condonabile, è legittimo il provvedimento con il quale rigetti la richiesta di sospensione dell'esecuzione dell'ordine di demolizione in base al rilievo che l'immobile abusivo, che ne costituisce l'oggetto, non sia suscettibile di sanatoria per effetto della richiesta di condono edilizio.Pertanto non è possibile rinviare sine die la tutela degli interessi urbanistici, che l'ordine di demolizione mira a reintegrare, quando non sia possibile prevedere che in tempi rapidi possa intervenire una pronuncia in via amministrativa che si ponga in insanabile contrasto con la pronuncia penale, con la conseguenza che il giudice dell'esecuzione, nel rigettare l'istanza, si è uniformato alla consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo cui l'ordine di demolizione delle opere abusive è sottratto alla regola del giudicato, sicché ne è sempre possibile la revoca (in presenza di atti amministrativi incompatibili con la sua esecuzione) ovvero la sospensione (quando sia ragionevolmente prospettabile che, nell'arco di tempi brevissimi, la P.A. adotterà un provvedimento incompatibile con la demolizione).Ne consegue che