

CODEX

collana diretta da PAOLO LORO

urbanistica, edilizia

CDX35

IL CODICE DEGLI ABUSI EDILIZI

maggio 2017

**guida normativa e
raccolta giurisprudenziale**

EXEO edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-220-8

RACCOLTE, LINEA CODICISTICA

professionisti

pubblica amministrazione

IL CODICE DEGLI ABUSI EDILIZI

maggio 2017

GUIDA NORMATIVA
E RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

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

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

Copyright © 2017 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. **Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: 26 maggio 2017 | materia: edilizia urbanistica | collana: CODEX diretta da Paolo Loro | nic: 35 | tipologia: raccolta | linea: codicistica | formato: digitale, pdf | codice prodotto: CDX35 | ISBN: 978-88-6907-220-8 | 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.

Particolare attenzione andrà posta nei casi di interventi localizzati o di sopraelevazioni eseguite con struttura in cemento armato o in acciaio in edifici in muratura, o viceversa, con struttura muraria in edifici in cemento armato.

D) Edifici di legno

Nel caso di edifici in tutto o in parte in legno, assume particolare rilevanza la verifica dello stato di conservazione delle parti lignee, nonché il controllo delle costole montanti e delle altre parti costituenti l'organismo statico al fine di verificare l'idoneità delle eventuali giunzioni.

Nel caso di coperture in legno vincolate a strutture di materiale diverso, dovrà accertarsi l'idoneità dei vincoli stessi.

Decreto Ministeriale 31 agosto 1994. Modalità di riscossione e versamento, tramite delega agli uffici postali, dell'oblazione per la definizione delle violazioni edilizie.

(G.U. 5 settembre 1994, n. 207)

TESTO VIGENTE AL 26/5/2017

IL MINISTRO DELLE FINANZE
di concerto con
IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
e
IL MINISTRO DEL TESORO

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visto l'art. 1, comma 6, del decreto-legge 26 luglio 1994, n. 468, con il quale si stabilisce, tra l'altro, che con decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dei lavori pubblici e del Ministro del tesoro sono regolate le modalità di riscossione e versamento all'erario delle oblazioni previste dal predetto decreto-legge per la definizione delle violazioni edilizie;

Visto l'art. 1, comma 7, del predetto decreto-legge n. 468, che prevede il versamento a conguaglio in misura tripla della somma residua eventualmente dovuta risultante dalla domanda di sanatoria già presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visto il decreto ministeriale del 16 aprile 1985, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 92 del 18 aprile 1985;

Decreta:

Art. 1.

1. Il versamento all'erario dell'oblazione prevista dall'art. 1, commi 6 e 7, del decreto-legge 26 luglio 1994, n. 468, va eseguito mediante delega irrevocabile all'Ente poste italiane utilizzando l'apposito bollettino di conto corrente di cui al decreto del Ministro delle finanze 16 aprile 1985, predisposto per la ricezione dei versamenti presso un qualsiasi ufficio postale e denominato: mod. ch 8-quater «Oblazione abusivismo edilizio»; la data di conferimento della delega è quella risultante dal timbro postale.
2. Il versamento dell'oblazione di cui all'art. 1, comma 6, del decreto-legge n. 468 può essere effettuato con rateizzazione del 30 per cento entro il 31 ottobre 1994 e della restante quota del 70 per cento entro il 30 aprile 1995 ovvero in unica soluzione; il pagamento dell'eventuale integrazione dell'oblazione dovuta ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e non interamente corrisposta, di cui all'art. 1, comma 7, del decreto-legge n. 468, va effettuato, in unica soluzione, entro il 31 ottobre 1994. Sul retro del bollettino, nello spazio riservato alla causale, oltre all'indicazione del versamento in unica soluzione o rateale va indicato il comune ove è ubicato l'immobile.
3. L'attestazione di pagamento relativa alla prima od unica rata è allegata alla domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria da presentare dal soggetto richiedente al comune ove è ubicato l'immobile entro la data del 31 ottobre 1994.
4. Per ciascuna domanda presentata va effettuato un separato versamento.

Art. 2.

1. La corresponsione delle oblazioni per la definizione delle violazioni edilizie di cui all'art. 1 del presente decreto viene effettuata mediante versamento in conto corrente postale presso un ufficio postale. Le relative tasse postali sono a carico del versante.
2. Il versamento è eseguito a favore di apposito conto corrente di servizio intestato all'Ente poste italiane ed aperto presso il Centro compartimentale servizi bancoposta per il Lazio per la raccolta dei versamenti eseguiti su tutto il territorio nazionale.
3. Non è consentito effettuare il pagamento dell'imposta di cui all'art. 1 a mezzo postagiuro.

Art. 3.

1. Il versamento delle somme riscosse a titolo di oblazione per la definizione delle violazioni edilizie di cui all'art. 1, è effettuato dall'Ente poste italiane direttamente alla sezione di tesoreria provinciale dello Stato di Roma utilizzando la regolare distinta di versamento prevista dalle vigenti istruzioni generali sui servizi del Tesoro mod. 124 T.
2. All'atto del versamento la sezione di tesoreria provinciale dello Stato di Roma rilascia all'Ente poste italiane ai sensi dell'art. 282 delle istruzioni generali sui servizi del Tesoro, la quietanza relativa all'avvenuto versamento, mentre trasmette l'estratto della stessa alla coesistente ragioneria provinciale dello Stato.
3. I versamenti di cui al comma 1 vanno eseguiti il giorno successivo a quello di accreditamento delle somme sul conto corrente di servizio di cui al precedente art. 2.
4. L'operazione di versamento va effettuata mediante postagiuro a debito del conto di servizio citato nel precedente art. 2 ed a credito del conto corrente intestato alla sezione di tesoreria provinciale dello Stato di Roma.
5. A ciascun versamento va unita la relativa distinta mod. 124 T contenente l'indicazione del capo VIII, cap. 3307 di entrata, non articolato, e recante il preventivo «visto» della competente ragioneria provinciale dello Stato.

Art. 4.

1. L'Ente poste italiane deve fornire al Centro informativo del Dipartimento delle entrate tutte le informazioni necessarie relative a ciascuna delega accettata e ai versamenti effettuati presso la sezione di tesoreria provinciale dello Stato di Roma. Il Centro informativo del Dipartimento delle entrate provvede ad inviare i citati dati al Ministero dei lavori pubblici.
2. Le modalità della fornitura delle predette informazioni ed il relativo costo da rimborsare all'Ente poste italiane saranno determinati con successiva apposita convenzione da stipularsi tra lo stesso Ente e il Ministero delle finanze.
3. Con successivo decreto saranno stabilite le modalità per l'effettuazione dei controlli sulle operazioni di riscossione e versamento.

Decreto Ministeriale 13 ottobre 1994. Riformulazione delle modalità di riscossione e versamento delle oblazioni stabilite dall'art. 1, commi 2 e 3, del D.M. 31 agosto 1994, del Ministro delle finanze, prevista dal decreto-legge 27 settembre 1994, n. 551, recante: «Misure urgenti per il rilancio economico ed occupazionale dei lavori pubblici e dell'edilizia privata».

(G.U. 18 ottobre 1994, n. 244)

TESTO VIGENTE AL 26/5/2017

IL MINISTRO DELLE FINANZE
di concerto con
IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
E
IL MINISTRO DEL TESORO

Visto il proprio D.M. 31 agosto 1994, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 207 del 5 settembre 1994, con il quale si sono stabilite le modalità di riscossione e versamento, tramite delega agli uffici postali, dell'oblazione per la definizione delle violazioni edilizie, emanato ai sensi dell'art. 1, comma 6, del decreto-legge 26 luglio 1994, n. 468, decaduto per mancata conversione nei termini costituzionali;

Visto l'art. 1, comma 6, del decreto-legge 27 settembre 1994, n. 551, che fissa nuovi termini per il versamento dell'oblazione rispetto a quelli stabiliti con il predetto decreto ministeriale; Visto l'art. 1, comma 7, del predetto decreto-legge n. 551 del 1994, con il quale si stabilisce che con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici e il Ministro del tesoro, sono riformulate le modalità di riscossione e versamento delle oblazioni previste dall'art. 1, commi 2 e 3, del citato D.M. 31 agosto 1994, del Ministro delle finanze, restando salvi tutti gli altri effetti del predetto decreto;

Decreta:

Art. 1.

1. Il versamento dell'oblazione di cui all'art. 1, comma 6, del decreto-legge 27 settembre 1994, n. 551, a modifica di quanto stabilito dall'art. 1, commi 2 e 3, del D.M. 31 agosto 1994, del Ministro delle finanze va effettuato, in unica soluzione, entro il 31 ottobre 1994, per l'importo fisso e, in quattro rate per la restante parte, rispettivamente, entro il 15 dicembre 1994, il 15 marzo 1995, il 15 giugno 1995 ed il 15 settembre 1995. Detta restante parte dell'oblazione può essere versata anche in una unica soluzione entro il 15 dicembre 1994, ovvero entro il termine di scadenza di una delle suindicate rate. Le oblazioni fisse di L. 2.000.000 e di L. 5.000.000, di cui al terzo e quarto periodo dell'art. 1, comma 6, del citato decreto-legge n. 551 del 1994, vanno versate in unica soluzione entro il 15 dicembre 1994 ed, in ogni caso, separatamente dalle altre somme eventualmente dovute a titolo di oblazione. Le oblazioni fisse di L. 2.000.000 vanno versate separatamente da quelle di L. 5.000.000.

2. Sul retro del bollettino di conto corrente postale di cui all'art. 1 del citato D.M. 31 agosto 1994, del Ministro delle finanze nello spazio riservato alla causale, oltre all'indicazione del comune ove è ubicato l'immobile, va indicato se trattasi di versamenti per ammontari fissi oppure di versamento in unica soluzione o rateale. Nell'ipotesi in cui all'atto del versamento dell'importo fisso o della prima rata, la somma dovuta sia ridotta dell'ammontare già versato in base a quanto previsto dall'art. 1 del decreto-legge 26 luglio 1994, n. 468, detta indicazione deve essere riportata nello spazio del bollettino di conto corrente riservato alla causale con la specificazione degli estremi del versamento già effettuato.

3. Le attestazioni dei pagamenti effettuati entro il 15 dicembre 1994 sono allegate alle domande di concessione o di autorizzazione in sanatoria.

Legge 23 dicembre 1994, n. 724. Misure di razionalizzazione della finanza pubblica. - Articolo 39

(G.U. 30 dicembre 1994, n. 304, S.O.).

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 26/5/2017 CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA L. 23 DICEMBRE 2000, N. 388

Art. 39. (Definizione agevolata delle violazioni edilizie).

1. Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I termini contenuti nelle disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o delle leggi di successiva modificazione o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo. I predetti

limiti di cubatura non trovano applicazione nel caso di annullamento della concessione edilizia. Il procedimento di sanatoria degli abusi edilizi posti in essere dalla persona imputata di uno dei delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale, o da terzi per suo conto, è sospeso fino alla sentenza definitiva di non luogo a procedere o di proscioglimento o di assoluzione. Non può essere conseguita la concessione in sanatoria degli abusi edilizi se interviene sentenza definitiva di condanna per i delitti sopra indicati. Fatti salvi gli accertamenti di ufficio in ordine alle condanne riportate nel certificato generale del casellario giudiziale ad opera del comune, il richiedente deve attestare, con dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui all'articolo 2 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale.

1-bis Qualora l'amministratore di beni immobili oggetto di sequestro o di confisca ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575, sia autorizzato dal giudice competente ad alienare taluno di detti beni, il medesimo giudice, sentito il pubblico ministero, può altresì autorizzarlo a riattivare il procedimento di sanatoria sospeso ai sensi del quinto periodo del comma 1. In tal caso non opera nei confronti dell'amministratore o del terzo acquirente il divieto di concessione in sanatoria di cui al sesto periodo del medesimo comma.

2. Il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi.

3. Per gli abusi edilizi commessi fino al 15 marzo 1985 e dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993, la misura dell'oblazione, prevista nella tabella allegata alla legge di cui al comma 1, in relazione al periodo dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983, è moltiplicata rispettivamente per 2 e per 3. La misura dell'oblazione, come determinata ai sensi del presente comma, è elevata di un importo pari alla metà, nei comuni con popolazione superiore ai centomila abitanti.

4. La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria, con la prova del pagamento dell'oblazione, deve essere presentata al comune competente, a pena di decadenza, entro il 31 marzo 1995. La documentazione di cui all'art. 35, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è sostituita da apposita dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15. Resta fermo l'obbligo di allegazione della documentazione fotografica e, ove prescritto, quello di presentazione della perizia giurata, della certificazione di cui alla lettera b) del predetto terzo comma, nonché del progetto di adeguamento statico di cui al quinto comma dello stesso art. 35. Il pagamento dell'oblazione dovuta ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dell'eventuale integrazione di cui al comma 6, degli oneri di concessione di cui al comma 9, nonché la documentazione di cui al presente comma e la denuncia in catasto nel termine di cui all'art. 52, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come da ultimo prorogato dall'art. 9, comma 8, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ed il decorso del termine di un anno e di due anni per i comuni con più di 500.000 abitanti dalla data di entrata in vigore della presente legge senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune, equivale a concessione o ad autorizzazione edilizia in sanatoria salvo il disposto del periodo successivo; ai fini del rispetto del suddetto termine la ricevuta attestante il pagamento degli oneri concessori e la documentazione di denuncia al catasto può essere depositata entro la data di compimento dell'anno. Se nei termini previsti l'oblazione dovuta non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in modo non veritiero e palesemente doloso, le costruzioni realizzate senza licenza o concessione edilizia sono assoggettate alle sanzioni richiamate agli articoli 40 e 45 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Le citate sanzioni non si applicano nel caso in cui il versamento sia stato effettuato nei termini per errore ad ufficio incompetente alla riscossione dello stesso. La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione. Si fanno salvi i provvedimenti emanati per la determinazione delle modalità di versamento, riscossione e rimborso dell'oblazione.

5. L'oblazione prevista dal presente articolo deve essere corrisposta a mezzo di versamento, entro il 31 marzo 1995, dell'importo fisso indicato nella tabella B allegata alla presente legge e della restante parte in quattro rate di pari importo da effettuarsi rispettivamente il 15 aprile 1995, il 15 luglio 1995, il 15 settembre 1995 ed il 15 dicembre 1995. È consentito il versamento della restante parte dell'oblazione, in una unica soluzione, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, ovvero entro il termine di scadenza di una delle suindicate rate. Ove l'intera oblazione da corrispondere sia di importo minore o pari rispetto a quello indicato nella tabella di cui sopra ovvero l'oblazione stessa, pari a lire 2.000.000, sia riferita alle opere di cui al n. 7 della tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, il versamento dell'intera somma, dovuta a titolo di oblazione per ciascuna unità immobiliare, deve essere effettuato in unica soluzione, entro il 15 dicembre 1995, purché la domanda sia stata presentata nei termini. Per le opere di cui ai numeri 4, 5, e 6 della tabella allegata alla stessa legge, l'oblazione, pari a lire 5.000.000, deve essere pagata con la medesima modalità di cui sopra. Le somme già versate, in adempimento di norme contenute nei decreti-legge 26 luglio 1994, n. 468, 27 settembre 1994, n. 551, e 25 novembre 1994, n. 649, che siano di importo superiore a quello indicato nel presente comma sono portate in riduzione dell'importo complessivo della oblazione da versare entro il 15 dicembre 1995.

6. I soggetti che hanno presentato domanda di concessione o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o i loro aventi causa, se non è stata interamente corrisposta l'oblazione dovuta ai sensi della stessa legge devono, a pena di improcedibilità della domanda, versare in luogo della somma residua, il triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata, in unica soluzione entro il 31 marzo 1996. La disposizione di cui sopra non trova applicazione nel caso in cui a seguito dell'intero pagamento dell'oblazione sia dovuto unicamente il conguaglio purché sia stato richiesto nei termini di cui all'art. 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

7. All'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dopo il primo comma è inserito il seguente: "Per le opere eseguite su immobili soggetti alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, relative ad ampliamento o tipologie d'abuso che non comportano aumento di superficie o di volume, il parere deve essere rilasciato entro centoventi giorni; trascorso tale termine il parere stesso si intende reso in senso favorevole".

8. Nel caso di interventi edilizi nelle zone e fabbricati sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, e del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, il rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione in sanatoria, subordinato al conseguimento delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, estingue il reato per la violazione del vincolo stesso.

9. Alle domande di concessione in sanatoria deve essere altresì allegata una ricevuta comprovante il pagamento al comune, nel cui territorio è ubicata la costruzione, di una somma a titolo di anticipazione degli oneri concessori, se dovuti, calcolata nella misura indicata nella

tabella C allegata alla presente legge, rispettivamente per le nuove costruzioni e gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, primo comma, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché per le modifiche di destinazione d'uso, ove soggette a sanatoria. Per il pagamento dell'anticipo degli oneri concessori si applica la stessa rateizzazione prevista per l'oblazione. Coloro che in proprio o in forme consortili abbiano eseguito o intendano eseguire parte delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le disposizioni tecniche dettate dagli uffici comunali, possono invocare lo scorporo delle aliquote, da loro sostenute, che riguardino le parti di interesse pubblico. Le modalità di pagamento del conguaglio sono definite entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, dal comune in cui l'abuso è stato realizzato. Qualora l'importo finale degli oneri concessori applicati nel comune di ubicazione dell'immobile risulti inferiore alla somma indicata nella predetta tabella C, la somma da versare, in unica soluzione, deve essere pari a detto minore importo.

10. Le domande di concessione in sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987 e non definite per il mancato pagamento dell'oblazione, secondo quanto previsto dall'articolo 40, primo comma, ultimo periodo, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, devono essere integrate dalla presentazione di una ricevuta attestante il pagamento al comune, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, di una quota pari al 70 per cento delle somme di cui al comma 9, se dovute. Qualora gli oneri concessori siano stati determinati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dalla legislazione regionale e dai conseguenti provvedimenti attuativi di questa, gli importi dovuti devono essere pari, in deroga a quanto previsto dal presente comma, all'intera somma calcolata, in applicazione dei parametri in vigore alla data del 30 giugno 1989. Il mancato pagamento degli oneri concessori, di cui al comma 9 ed al presente comma, entro il termine di cui al primo periodo del presente comma comporta l'applicazione dell'interesse del 10 per cento annuo sulle somme dovute.

10-bis. Per le domande di concessione o autorizzazione in sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987 sulle quali il sindaco abbia espresso provvedimento di diniego successivamente al 31 marzo 1995, sanabili a norma del presente articolo, gli interessati possono chiederne la rideterminazione sulla base delle disposizioni della presente legge.

11. I soggetti che hanno presentato entro il 31 dicembre 1993 istanza di concessione ai sensi dell'art. 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, possono chiedere, nel rispetto dei termini e degli obblighi previsti dal presente articolo, che l'istanza sia considerata domanda di concessione in sanatoria. Entro il 31 dicembre 1998, i comuni determinano in via definitiva i contributi di concessione e l'importo, da richiedere a titolo di conguaglio dei versamenti di cui ai commi 9 e 10. L'interessato provvede agli adempimenti conseguenti entro 60 giorni dalla notifica della richiesta. Per il pagamento degli oneri dovuti, il proprietario può accedere al credito fondiario, compresa l'anticipazione bancaria, o ad altre forme di finanziamento offrendo in garanzia agli immobili oggetto della domanda di sanatoria.

12. Per le opere oggetto degli abusi edilizi posti in essere dai soggetti di cui al comma 1, ultimo periodo, la sentenza del giudice penale che irroga le sanzioni di cui all'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dispone la confisca. Per effetto di tale confisca, le opere sono acquisite di diritto e gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune sul cui territorio insistono. La sentenza di cui al presente comma è titolo per l'immediata trascrizione nei registri immobiliari.

13. Per le opere realizzate al fine di ovviare a situazioni di estremo disagio abitativo, la misura dell'oblazione è ridotta percentualmente in relazione ai limiti, alla tipologia del reddito ed all'ubicazione delle stesse opere secondo quanto previsto dalla tabella D allegata alla presente

legge. Per il pagamento dell'oblazione si applicano le modalità di cui al comma 5 del presente articolo. Le regioni possono modificare, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 37 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, le norme di attuazione degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. La misura del contributo di concessione, in relazione alla tipologia delle costruzioni, alla loro destinazione d'uso ed alla loro localizzazione in riferimento all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni nonché alle loro caratteristiche geografiche, non può risultare inferiore al 70 per cento di quello determinato secondo le norme vigenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione. Il potere di legiferare in tal senso è esercitabile entro novanta giorni dalla predetta data; decorso inutilmente tale termine, si applicano le disposizioni vigenti alla medesima data.

14. Per l'applicazione della riduzione dell'oblazione è in ogni caso richiesto che l'opera abusiva risulti adibita ad abitazione principale, ovvero destinata ad abitazione principale del proprietario residente all'estero del possessore dell'immobile o di altro componente del nucleo familiare in relazione di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo grado, e che vi sia convivenza da almeno due anni; è necessario inoltre che le opere abusive risultino di consistenza non superiore a quella indicata al comma 1 del presente articolo. La riduzione dell'oblazione si applica anche nei casi di ampliamento dell'abitazione e di effettuazione degli interventi di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 31, primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457. La riduzione dell'oblazione non si applica nel caso di presentazione di più di una richiesta di sanatoria da parte dello stesso soggetto.

15. Il reddito di riferimento di cui al comma 13 è quello dichiarato ai fini IRPEF per l'anno 1993 dal nucleo familiare del possessore ovvero, nel caso di più aventi titolo, è quello derivante dalla somma della quota proporzionale dei redditi dichiarati per l'anno precedente dai nuclei familiari dei possessori dell'immobile. A tali fini si considera la natura del reddito prevalente qualora ricorrano diversi tipi di reddito. Ove l'immobile sanato, ai sensi del comma 14, venga trasferito, con atto "inter vivos" a titolo oneroso a terzi, entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, è dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta in misura ridotta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi nella misura legale. La ricevuta del versamento della somma eccedente deve essere allegata a pena di nullità all'atto di trasferimento dell'immobile.

16. All'oblazione calcolata ai sensi del presente articolo continuano ad applicarsi le riduzioni di cui all'articolo 34, terzo, quarto e settimo comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero, anche in deroga ai limiti di cubatura di cui al comma 1 del presente articolo, le riduzioni di cui al settimo comma dello stesso articolo 34. Ai fini dell'applicazione del presente comma la domanda di cui al comma 4 è integrata dal certificato di cui all'articolo 35, terzo comma, lettera d), della suddetta legge, in quanto richiesto. La riduzione di un terzo dell'oblazione di cui alla lettera c) del settimo comma dell'articolo 34 della predetta legge n. 47 del 1985 è aumentata al 50 per cento. Se l'opera è da completare, il certificato di cui all'articolo 35, terzo comma, lettera d), della legge 28 febbraio 1985, n. 47, può essere sostituito da dichiarazione del richiedente resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

17. Ai fini della determinazione delle norme tecniche per l'adeguamento antisismico dei fabbricati oggetto di sanatoria edilizia si applicano le norme di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, dei successivi decreti di attuazione, delle ordinanze, nonché dei decreti del Ministro dei lavori pubblici. In deroga ad ogni altra disposizione il progetto di adeguamento per le costruzioni nelle zone sottoposte a vincolo sismico di cui all'ottavo comma dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, può essere predisposto secondo le prescrizioni relative al miglioramento ed adeguamento degli edifici esistenti di cui al punto C.9 delle norme tecniche

per le costruzioni in zone sismiche, allegate al decreto del Ministro dei lavori pubblici 24 gennaio 1986, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1986. A tal fine la certificazione di cui alla lettera b) del terzo comma dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere integrata da idonei accertamenti e verifiche.

18. Il presente articolo sostituisce le norme in materia incompatibili, salvo le disposizioni riferite ai termini di versamento dell'oblazione, degli oneri di concessione e di presentazione delle domande, che si intendono come modificativi di quelle sopra indicati. Il presente articolo sostituisce le norme in materia incompatibili, salvo le disposizioni riferite ai termini di versamento dell'oblazione, degli oneri di concessione e di presentazione delle domande, che si intendono come modificative di quelle sopra indicate.

19. Per le opere abusive divenute sanabili in forza della presente legge, il proprietario che ha adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria ha il diritto di ottenere l'annullamento delle acquisizioni al patrimonio comunale dell'area di sedime e delle opere sopra questa realizzate disposte in attuazione dell'articolo 7, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e la cancellazione delle relative trascrizioni nel pubblico registro immobiliare dietro esibizione di certificazione comunale attestante l'avvenuta presentazione della domanda di sanatoria. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi e del comune nel caso in cui le opere stesse siano state destinate ad attività di pubblica utilità entro la data del 1° dicembre 1994 [1].

20. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, i vincoli di inedificabilità richiamati dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, non comprendono il divieto transitorio di edificare previsto dall'articolo 1-quinquies del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, fermo restando il rispetto dell'articolo 12 del decreto-legge 12 gennaio 1988, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 marzo 1988, n. 68.

21. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle regioni a statuto speciale ed alle province autonome di Trento e di Bolzano, se incompatibili con le attribuzioni previste dagli statuti delle stesse e dalle relative norme di attuazione ad esclusione di quelle relative alla misura dell'oblazione ed ai termini per il versamento di questa.

[1] L'art. 24 della L. 30 aprile 1999, n. 136 ha stabilito che il presente comma deve intendersi nel senso che il diritto del proprietario di ottenere l'annullamento dell'acquisizione al patrimonio comunale, qualora abbia adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria, si esercita anche nei casi in cui la predetta acquisizione sia stata disposta in attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 15, commi terzo e tredicesimo, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Legge 23 dicembre 1996, n. 662. Misure di razionalizzazione della finanza pubblica. - Articolo 2, commi da 38 a 42

(G.U. 28 dicembre 1996, n. 303, S.O.)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 26/5/2017 CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA L. 27 DICEMBRE 1997, N. 449

Art. 2. Misure in materia di servizi di pubblica utilità e per il sostegno dell'occupazione e dello sviluppo.

38. I termini di uno o due anni di cui all'articolo 39, comma 4, quarto periodo, della L. 23 dicembre 1994, n. 724, decorrono dalla data di entrata in vigore della presente legge. Le disposizioni di cui al penultimo periodo del comma 4 dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, introdotte dal comma 37, lettera d), del presente articolo, relative alla mancata presentazione dei documenti, si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge. La domanda di cui al comma 10-bis dell'art. 39 della citata legge n. 724 del 1994, introdotto dal comma 37, lettera g), del presente articolo, deve essere presentata entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge anche qualora la notifica del provvedimento di diniego intervenga successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

39. Ai fini della determinazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, come modificato dall'art. 14 del D.L. 23 febbraio 1995, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 marzo 1995, n. 85, sono fatti salvi il quinto e il sesto comma dell'art. 34 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni.

40. Per i soggetti o i loro aventi causa che hanno presentato domanda di concessione o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, il mancato pagamento del triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata nel termine previsto dall'articolo 39, comma 6, della legge n. 724 del 1994, e successive modificazioni, o il mancato pagamento dell'oblazione nei termini previsti dall'articolo 39, comma 5, della medesima legge n. 724 del 1994, e successive modificazioni, comporta l'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, da corrispondere entro sessanta giorni dalla data di notifica da parte dei comuni dell'obbligo di pagamento.

41. È ammesso il versamento della somma di cui al comma 40 in un massimo di cinque rate trimestrali di pari importo. In tal caso, gli interessati fanno pervenire al comune, entro trenta giorni dalla data di notifica dell'obbligo di pagamento, il prospetto delle rate in scadenza, comprensive degli interessi maturati dal pagamento della prima rata, allegando l'attestazione del versamento della prima rata medesima.

42. Nei casi di cui al comma 40, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato all'avvenuto pagamento dell'intera oblazione, degli oneri concessori, ove dovuti, e degli interessi, fermo restando quanto previsto dall'articolo 38 della citata legge n. 47 del 1985, e successive modificazioni.

Circolare 30 dicembre 1997, n. 333/E. Condono edilizio - Rimborso delle somme versate e non dovute a titolo di oblazione per sanatoria degli abusi edilizi. Legge n. 724 del 1994. D.M. 19 luglio 1995 e D.M. 7 marzo 1997.

TESTO VIGENTE AL 26/5/2017

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DELLE ENTRATE.

Con decreto ministeriale 19 luglio 1995, emanato ai sensi dell'art. 2, comma 2, del decreto legge 27 marzo 1995, n. 88, il Ministero del tesoro, di concerto con quello dei lavori pubblici, ha stabilito le modalità di rimborso delle differenze non dovute e versate a titolo di oblazione per la sanatoria degli abusi edilizi, di cui alla legge 23 dicembre 1994, n. 724, attribuendo alla Direzione generale del coordinamento territoriale del Ministero dei lavori pubblici la competenza a ricevere le istanze di rimborso debitamente documentate. In particolare, con l'art. 1, comma 3 del predetto decreto, è stato previsto che «Il Ministro dei lavori pubblici provvederà all'inoltro delle istanze per le quali sia già stata verificata la sussistenza del diritto al rimborso, alle Sezioni staccate delle Direzioni regionali delle entrate competenti per territorio, affinché queste ultime dispongano la restituzione delle somme versate e non dovute». Successivamente, con il decreto ministeriale 7 marzo 1997, emanato ai sensi dell'art. 2, comma 47, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, in sostituzione, a tutti gli effetti, del precedente decreto ministeriale 19 luglio 1995, la predetta competenza è stata interamente attribuita alle Sezioni staccate delle Direzioni regionali delle entrate. Detto decreto dispone, tuttavia, all'articolo 1, comma 4, che «le istanze già inoltrate al Ministero dei lavori pubblici - Direzione generale del coordinamento territoriale, fino alla data di pubblicazione del presente decreto, sono istruite dalla stessa Direzione e trasmesse alle Sezioni staccate delle Direzioni regionali delle entrate».

Alla luce delle predette disposizioni, pertanto, le istanze di rimborso presentate al Ministero dei lavori pubblici fino al 22 aprile 1997 (data di pubblicazione di detto ultimo decreto) devono essere verificate dallo stesso, ai fini del riscontro in ordine alla sussistenza del diritto, e trasmesse alle Sezioni staccate delle Direzioni regionali delle entrate per il seguito di competenza. Quanto sopra premesso, si ritiene che l'inoltro alle Sezioni staccate delle istanze di rimborso, preventivamente verificate dal Ministero dei lavori pubblici, sia di per sé sufficiente per la restituzione, da parte delle stesse Sezioni staccate, delle somme versate e non dovute; ciò in quanto la previsione legislativa non lascia intendere, come necessaria, l'adozione di un apposito provvedimento autorizzatorio. Infatti, il termine "trasmissione" non presuppone l'emanazione di detto provvedimento, per cui, la formazione di un eventuale decreto autorizzatorio comporterebbe solo il dilatarsi dei tempi tecnici necessari per la restituzione delle somme non dovute, in contrasto con quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che testualmente recita: «La pubblica Amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria».

Le predette Sezioni staccate dovranno, pertanto, predisporre, successivamente, i rimborsi a favore degli aventi diritto, mediante ordinativi di pagamento tratti su ordini di accreditamento emessi con imputazione al capitolo 3525 dello stato di previsione del Ministero delle finanze (art. 1, comma 3, del D.M. 7 marzo 1997).

Si rammenta, infine, che le competenze relative ai rimborsi oggetto della presente circolare, saranno esercitate, ai sensi dell'art. 41, comma 3, lettera n), del D.P.R. 27 marzo 1992, n. 287, dagli Uffici delle entrate, ove già operanti.

La presente circolare sarà trasmessa alle Direzioni regionali delle entrate ed agli Uffici delle entrate esclusivamente in via telematica, attraverso il servizio di Documentazione tributaria.

Decreto Ministeriale 4 febbraio 1998. Modalità e termini per il versamento dell'oblazione per la definizione delle violazioni edilizie da parte dei soggetti non residenti in Italia.

(G.U. 11 febbraio 1998, n. 34)

TESTO VIGENTE AL 26/5/2017

IL MINISTRO DELLE FINANZE

di concerto con

IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

e

IL MINISTRO DEL TESORO, DEL BILANCIO E DELLA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

Visto il D.M. 31 agosto 1994 e il D.M. 13 ottobre 1994 pubblicati, rispettivamente, nelle Gazzette Ufficiali n. 207 del 5 settembre 1994, e n. 244 del 18 ottobre 1994, concernenti le modalità di riscossione e versamento delle oblazioni previste dall'art. 1, commi 6 e 7, del decreto-legge 26 luglio 1994, n. 468;

Visto l'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, concernente misure di razionalizzazione della finanza pubblica, nel testo modificato dall'art. 14, comma 1-bis, della legge 22 marzo 1995, n. 85;

Visto l'art. 2, comma 45, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, con la quale si stabilisce che con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici e il Ministro del tesoro, sono regolate le modalità ed i termini per il versamento dell'oblazione per la definizione della violazione edilizia da parte dei soggetti non residenti in Italia;

Decreta:

Art. 1.

1. I soggetti non residenti nel territorio dello Stato italiano possono effettuare il pagamento per la definizione delle violazioni edilizie di cui all'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, secondo le modalità stabilite nel D.M. 31 agosto 1994 e nel D.M. 13 ottobre 1994, citati nelle premesse, ovvero tramite vaglia internazionale ordinario o vaglia internazionale di versamento in conto corrente. In ogni caso vanno eseguiti tanti versamenti quante sono le domande anche se le unità immobiliari sono ubicate sul territorio dello stesso comune e devono essere disposti in lire italiane, per un importo pari all'oblazione dovuta, a favore dell'«Ufficio P.T. di Roma EUR»; per i vaglia postali emessi negli Stati Uniti d'America il versamento deve essere disposto per un importo corrispondente alla somma dovuta in lire italiane. Agli effetti della tempestività del versamento dell'oblazione da parte del richiedente si ha riguardo alla data di emissione all'estero dei predetti vaglia.

1. Il punto b) del secondo comma dell'articolo 6 della legge regionale n. 23/90 è così sostituito:
- b) le aree incluse dagli strumenti urbanistici generali comunali in zone C, D, F, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, purché comprese in programmi pluriennali di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero qualora esistano all'interno della stessa zona tutte le opere di urbanizzazione primaria e risultino legittimamente edificate per almeno l'80% della superficie.
2. Le modalità di esecuzione restano comunque disciplinate dalla normativa prevista dai vigenti strumenti urbanistici.

Art. 6

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Legge Regionale 16 aprile 2002, n. 19. Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria. - Articoli da 36 a 37 bis

(B.U. 23 aprile 2002, n. 7 -S.S. n. 3)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 26/5/2017 CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA L.R. 27 DICEMBRE 2016, N. 46

Art. 36 Programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.).

1. I programmi di recupero degli insediamenti abusivi (P.R.A.) sono finalizzati al reinserimento nel contesto urbano di parti della città, attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica ed ambientale, realizzati senza aumento di volumetria, ad eccezione dei volumi edilizi da destinare a servizi caratterizzati da opere di:
 - a) realizzazione, ammodernamento e manutenzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - b) miglioramento del contesto ambientale;
 - c) recupero degli edifici con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - d) risanamento conservativo e ristrutturazione.
2. I programmi devono tenere conto dei seguenti principi fondamentali:
 - a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
 - c) garantire un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.
3. Le aree da assoggettare ai P.R.A. sono identificate dall'Amministrazione comunale in sede di redazione del P.S.C., o di altri strumenti attuativi, in considerazione della presenza, negli ambiti da delimitare, di edifici condonati ovvero in attesa di perfezionamento del condono presentato ai sensi delle leggi statali vigenti.
4. Nel delimitare le aree di cui al comma 2 le Amministrazioni prendono in considerazione zone della città in cui la presenza di edifici, o parti di essi, condonati è causa di accentuato

degrado e/o di deterioramento di contesti ambientali rilevanti dal punto di vista storico, architettonico, paesaggistico.

5. L'attuazione dei programmi può essere affidata in concessione a imprese, o ad Associazioni di imprese, o a loro consorzi, che dimostrino di avere i requisiti tecnici e finanziari per il programma proposto, ai sensi della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni. Il permesso di costruire fa riferimento all'apposita convenzione nella quale sono precisati, tra l'altro, i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico. Eventuali accordi preliminari o proposte di soggetti privati finalizzati all'attuazione del programma devono essere parte integrante della documentazione del programma stesso.

6. I nuclei di edificazione abusiva ai fini del loro recupero vengono delimitati e definiti, per quanto riguarda densità ed indici territoriali, nel P.S.C. di cui all'articolo 20.

7. Nel caso in cui il piano interessi aree sottoposte a vincolo paesistico, ambientale o idrogeologico, ovvero a qualsiasi altro regime vincolistico, preventivamente all'approvazione il Comune acquisisce il parere dell'autorità competente alla tutela del vincolo.

8. Per assicurare la fattibilità economica degli interventi la convenzione di cui al comma 4 prevede l'utilizzo anche di risorse finanziarie derivanti dalle oblazioni e dagli oneri concessori e sanzionatori dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria relativi agli edifici compresi nell'ambito territoriale del programma. Lo stesso deve essere accompagnato da un'accurata relazione finanziaria con individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie all'attuazione degli interventi di recupero dell'insediamento.

9. Le tipologie d'intervento edilizio ammesse nei P.R.A. sono:

a) il recupero o la riqualificazione di edifici da destinare a servizi nell'ambito delle aree delimitate;

b) il completamento delle zone comprese nelle aree delimitate, accompagnati dal recupero contestuale degli edifici esistenti nonché dal potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

10. La formazione ed attuazione del P.R.A. è affidata alla sottoscrizione di appositi Accordi di Programma fra la Regione, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti e/o soggetti coinvolti. La sottoscrizione dell'Accordo di Programma comporta gli effetti di cui al precedente articolo 15.

11. Il progetto di P.R.A. è composto da:

a) lo stralcio dello strumento generale di riferimento in cui verrà delimitato l'ambito di applicazione del P.R.A.;

b) la tavola delle destinazioni d'uso presenti nell'ambito d'intervento;

c) la tavola e/o la relazione descrittiva dello stato degli immobili e degli eventuali vincoli che gravano sulla zona d'intervento;

d) l'elenco catastale degli immobili oggetto del P.R.A.;

e) le tavole di progetto del P.R.A. che evidenzino le tipologie d'intervento edilizie, urbanizzative ed ambientali;

f) l'eventuale tavola di variante dello strumento urbanistico sovraordinato;

g) la planivolumetria degli interventi edilizi;

h) i progetti di massima delle singole opere;

i) il piano della viabilità ed il piano delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

j) la relazione tecnica illustrativa che, fra l'altro, contenga la stima analitica dei nuclei familiari interessati dal P.R.A. e, qualora si realizzino alloggi parcheggio, descriva le modalità dell'alloggiamento temporaneo e della sistemazione definitiva;

k) una relazione geologico-tecnica per la valutazione del livello di pericolosità geologica in assenza ed in presenza delle opere, definita mediante le opportune indagini di cui all'art. 20, comma 4, lettera b);

l) la relazione sui costi di realizzazione, sulle fonti di finanziamento, sulla convenienza dell'intervento e sui benefici finali che esso produrrà;

m) il programma di attuazione degli interventi;

n) l'atto o gli atti d'obbligo e la eventuale bozza di convenzione;

o) il piano delle tipologie d'intervento ed il piano dell'arredo urbano;

p) le norme specifiche di attuazione.

12. Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune provvede al deposito del P.R.A. per la pubblica visione presso gli uffici comunali per un periodo di trenta giorni. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune ed a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

13. Osservazione al P.R.A., entro i termini di deposito di cui al comma precedente, possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali i contenuti del P.R.A. sono destinati a produrre effetti diretti.

14. Successivamente alla scadenza dei termini di deposito, il Consiglio comunale decide sulle osservazioni ed approva definitivamente il P.R.A..

15. La Giunta regionale, in occasione della formazione del bilancio di previsione annuale, individua le quote di finanziamento da destinare ai P.R.A., i criteri per l'ammissibilità delle domande di finanziamento dei programmi e quelli per la selezione delle proposte.

16. Non potendo entrare a far parte del P.R.A. edifici ed opere che, alla data di adozione del P.R.A. medesimo, non siano stati oggetto di sanatoria ai sensi della disciplina statale vigente, l'Amministrazione dovrà verificare l'avvenuto perfezionamento delle richieste di Condono edilizio presentate, ancora prima dell'avvio formale delle procedure del P.R.A..

17. I suoli che sono di fatto utilizzati come strade di penetrazione del comparto edilizio condonato, per effetto della presente legge sono acquisiti al patrimonio comunale senza corrispettivo finanziario e come tali sono trascritti nel registro del patrimonio indisponibile, in quanto opere di urbanizzazione.

Art. 37 Interventi di bonifica urbanistica-edilizia.

1. I comuni, singoli e associati, predispongono piano di rottamazione e recupero delle opere, manufatti ed edifici, già oggetto di condono o, comunque realizzati con modalità, materiali, carenze di impianti, assenza o assoluta carenza di opere di urbanizzazione o di smaltimento e/o trattamento delle acque di risulta e dei rifiuti, tali da determinare, in un quadro di interesse pubblico generale, la necessità di ripristino e bonifica dei siti territoriali interessati.

2. Entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, su parere della Commissione consiliare competente, predisponde le linee guida ed il regolamento attuativo dei "piani di rottamazione".

Art. 37-bis Programmi di bonifica urbanistica-edilizia attraverso il recupero o la delocalizzazione delle volumetrie.

1. I Comuni, anche su proposta di operatori privati, possono individuare edifici, anche con destinazione non residenziale, legittimamente realizzati o per i quali sia stata rilasciata sanatoria edilizia, da riqualificare in quanto contrastanti per dimensione, tipologia o localizzazione, con il contesto paesaggistico, urbanistico e architettonico circostante nonché con le misure di salvaguardia per la riduzione del rischio idrogeologico. A tal fine i comuni

approvano programmi di recupero che prevedono il rifacimento delle relative volumetrie mediante interventi di demolizione e ricostruzione nella stessa area o, qualora concordato fra entrambe le parti interessate (Comune e proprietario), in aree diverse, purché dotate di opere di urbanizzazioni primarie e di servizi a rete essenziali, individuate anche attraverso meccanismi perequativi.

2. Per incentivare gli interventi previsti nel comma 1, il programma di recupero e delocalizzazione può prevedere, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del trenta per cento di quella preesistente o riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale vigente, purché sussistano le seguenti condizioni:

a) l'edificio da demolire o riqualificare deve essere collocato all'interno delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 4 del presente articolo. La demolizione non deve interessare gli immobili elencati al comma 5 del presente articolo per cui è prevista solo la riqualificazione;

b) l'interessato si impegna, previa stipula di apposita convenzione con il Comune, alla demolizione dell'edificio e, ove concordato, al ripristino ambientale delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito, con cessione ove il Comune lo ritenga opportuno;

c) con la convenzione deve essere costituito sulle medesime aree, ove prevista la delocalizzazione, un vincolo di inedificabilità assoluta che, a cura e spese dell'interessato deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari;

d) la ricostruzione, in caso di delocalizzazione, deve avvenire precedentemente alla demolizione, se l'edificio ha destinazione d'uso prevalente residenziale o diverso purché sussista la necessità di continuità d'uso, e al ripristino ambientale di cui alla lettera b), in area o aree, ubicate al di fuori delle zone o degli ambiti territoriali elencati nel comma 4 che devono essere puntualmente indicate nella convenzione stipulata tra il Comune e l'interessato;

e) la ricostruzione, in caso di delocalizzazione, può avvenire in aree diverse purché dotate di opere di urbanizzazione primarie e di servizi a rete essenziali;

f) la destinazione d'uso dell'immobile ricostruito deve essere omogenea a quella dell'edificio demolito. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della volumetria esistente in conformità al comma 3) dell'articolo 8, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al settanta per cento destinata ad edilizia residenziale sociale;

g) la ricostruzione deve essere realizzata secondo i criteri di cui all'articolo 5, comma 5, lettere a), b), c) e d). Gli interventi devono essere realizzati da una impresa con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2000, dell'intervento realizzato;

g-bis) Il mantenimento della destinazione d'uso di almeno il 50 per cento della superficie originaria dell'edificio da demolire; non è ammessa alcuna variante che comporti la riduzione della suindicata percentuale della destinazione d'uso originaria.

3. Nel rispetto delle condizioni previste nel comma 2, il limite massimo della misura premiale è elevato al trentacinque per cento della volumetria preesistente o prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente se l'intervento di demolizione o di ricostruzione è contemplato in un programma integrato di rigenerazione urbana di cui agli articoli 32, 33, 34, 35 e 36, L.R. n. 19/2002 (Legge urbanistica) o nell'ambito di appositi "piani di rottamazione" previsti nell'articolo 37, L.R. n. 19/2002 (Legge urbanistica), o, ancora, nell'ipotesi di interventi che interessano immobili con destinazione residenziale, se gli edifici ricostruiti sono destinati, per una quota pari al venti per cento minimo della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale.

3-bis. Per gli interventi di cui al comma 1 del medesimo articolo nel rispetto dei requisiti e delle procedure di cui al comma 2 del medesimo articolo, il limite massimo della misura premiale è elevato al 50 per cento della volumetria preesistente o prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente se l'intervento di demolizione e ricostruzione o delocalizzazione, è finalizzato alla costruzione di edifici destinati, per una quota non inferiore al 70 per cento della loro volumetria, a edilizia residenziale sociale.

4. Le misure premiali previste nei commi 2 e 3 possono essere previste nei casi in cui l'edificio da demolire sia collocato:

a) in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli articoli 136 e 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) nelle zone A delle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) e delle aree protette regionali;

c) nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla Convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale (Ramsar 2 febbraio 1971, resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448);

d) negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e ad elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica (o ad essi assimilabili) dai piani stralcio di bacino previsti nel D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) o dagli studi geologici allegati agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e nelle aree ricadenti tra quelle inserite nel "Piano Generale per la Difesa del Suolo" (O.P.C.M. n. 3741/2009) e come tali oggetto di proposta di riclassificazione a rischio elevato o molto elevato;

e) nelle aree sottoposte a vincoli idrogeologici ai sensi della normativa statale vigente;

f) nelle aree ad elevata valenza naturalistica ambientale e culturale.

5. La demolizione non può riguardare comunque immobili:

a) ubicati all'interno delle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2, D.M. 1444/1968 o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;

b) definiti di valore storico, culturale e architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;

c) di interesse storico, vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s.m.

6. Il riconoscimento delle misure premiali previste nei commi 2 e 3 non comporta l'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali vigenti.

7. Se non sono soddisfatte tutte le condizioni previste nel comma 2, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in area o aree diverse da quella originaria, possono essere autorizzati dal Comune, eventualmente con la previsione di misure premiali, solo previa approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali.

CAMPANIA

Legge Regionale 6 maggio 1985, n. 38. Sanatoria delle opere abusive- Determinazione dei contributi dovuti ai sensi dell'art. 37 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

(B.U. 9 maggio 1985, n. 26)

TESTO VIGENTE AL 26/5/2017

Art. 1 Contributo dovuto per il rilascio della concessione in sanatoria.

Il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria concernenti le opere abusive ultimate entro il 1° ottobre 1983, è subordinato, oltre che al versamento dell'oblazione di cui al Capo IV della L. 28 febbraio 1985, n. 47, anche alla corresponsione al Comune, ai sensi dell'art. 37 della stessa L. 28 febbraio 1985, n. 47 del contributo previsto dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10. Tale contributo, determinato secondo le disposizioni vigenti al 1° ottobre 1983, è dovuto secondo quanto stabilito ai successivi artt. 2 e 3.

Restano inoltre a carico del concessionario i costi di allacciamento alle reti dei pubblici servizi.

Art. 2 Contributo per opere abusive ultimate nel periodo 30 gennaio 1977 - 1° ottobre 1983.

Nel caso di concessione in sanatoria concernente opere abusive ultimate nel periodo 30 gennaio 1977 - 1° ottobre 1983, salvo quanto disposto al sesto comma del presente articolo per gli interventi di ristrutturazione ed al successivo art. 4 per i casi di esenzione, è dovuto il contributo di cui all'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

Il contributo è ridotto del 50% per le opere realizzate da soggetti aventi, al tempo della realizzazione dell'opera, i requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica che abbiano costruito la propria prima abitazione nella quale, alla data di entrata in vigore della presente legge, risiedano essi direttamente o i loro aventi causa.

Il contributo è ridotto di 1/3 se le opere abusive sono state realizzate per costruire la prima casa di abitazione nella quale risiedano i soggetti interessati direttamente o i loro aventi causa alla data di entrata in vigore della presente legge.

Le riduzioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle abitazioni classificate di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969, n. 1072, del Ministero dei lavori pubblici.

Il contributo di cui al primo comma è ridotto del 50% per gli opifici artigiani di superficie non superiore a 400 mq. e realizzati da imprenditori artigiani iscritti all'Albo e da questi direttamente utilizzati alla data della presente legge.

Il contributo è invece ridotto di 1/3 qualora la superficie sia superiore ai 400 mq.

Per gli interventi di ristrutturazione sull'edilizia esistente il contributo di cui al primo comma è ridotto del 50% per la parte dell'intervento che non ha comportato aumento delle superfici preesistenti. Il contributo è invece dovuto per intero per le superfici aggiunte, salvo le esenzioni di cui al successivo art. 4.

È scomputato dal contributo dovuto il costo delle opere di urbanizzazione che il concessionario ha eseguito direttamente, calcolato secondo i prezzi della tariffa del Genio Civile vigente al 1° ottobre 1983.

Estratto: «Per il reato contravvenzionale ascritto all'imputato sarebbe maturato comunque, nelle more del giudizio d'appello (fin dal 18.6.2013, tre giorni dopo la pronuncia di condanna), il termine massimo di prescrizione. Tuttavia, è vero che il giudice onorario avrebbe dovuto dichiarare già prescritto il reato, seppure per ragioni diverse da quelle indicate nell'atto d'impugnazione perché è pacifico che la nozione di ultimazione di un edificio abusivo non è quella, suggerita dal difensore, del completamento del rustico e della copertura (rilevante unicamente per l'assoggettabilità temporale del fabbricato al condono) ma quella della realizzazione dei lavori di rifinitura interni ed esterni (compresi intonaci e infissi), in cui si individua il momento consumativo del reato di costruzione abusiva (per tutte: Cass. sez. 3, 33013/2003 Rv. 225553; 39733/2011, Rv. 251424).»

Sintesi: In caso di reati edilizi la permanenza cessa con l'ultimazione o con la sospensione di lavori, volontaria o imposta d'autorità, e per ritenerla cessata soltanto con la pronuncia della sentenza deve risultare, almeno da un complesso di indizi in tal senso, che fossero proseguiti dopo la sospensione.

Estratto: «M. spiegò in dibattimento di aver interrotto i lavori, anche per le difficoltà economiche conseguenti al sinistro, e le sue dichiarazioni furono confermate da una testimone senza essere smentite da altre risultanze processuali. È appena il caso di ricordare che in caso di reati edilizi la permanenza cessa con l'ultimazione o con la sospensione di lavori, volontaria o imposta d'autorità, e che per ritenerla cessata soltanto con la pronuncia della sentenza debba risultare, almeno da un complesso di indizi in tal senso, che fossero proseguiti dopo la sospensione.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> REATI URBANISTICI --> PRESCRIZIONE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.17425 del 28/04/2016 - Relatore: Alessio Scarcella - Presidente: Elisabetta Rosi

Sintesi: L'obbligo del giudice di dichiarare estinto per prescrizione il reato edilizio (non ponendosi il problema per quello antisismico, attesa la sua natura permanente) sussiste solo qualora l'imputato adduca che l'opera sia stata eseguita in una specifica data ed il giudice non sia in grado - in base ad elementi specifici - di stabilire la prosecuzione dei lavori oltre tale data, ciò in quanto l'affermazione, in virtù del principio del favor rei, non può essere disattesa.

Sintesi: Anche in materia edilizia, in base al principio generale per cui ciascuno deve dare dimostrazione di quanto afferma, grava sull'imputato che voglia giovare della causa estintiva della prescrizione, in contrasto o in aggiunta a quanto già risulta in proposito dagli atti di causa, l'onere di allegare gli elementi in suo possesso, dei quali è il solo a potere concretamente disporre, per determinare la data di inizio del decorso del termine di prescrizione ed in particolare, trattandosi appunto di reato edilizio, la data di esecuzione dell'opera incriminata.

Estratto: «Il ricorso è, in ogni caso, manifestamente infondato poiché l'obbligo del giudice di dichiarare estinto per prescrizione il reato edilizio (non ponendosi ovviamente il problema per quello antisismico, attesa la sua natura permanente: Sez. 3, n. 12235 del 11 febbraio 2014 - dep. 14 marzo 2014, Petrolo, Rv. 258738), sussiste solo qualora l'imputato adduca che l'opera sia stata eseguita in una specifica data ed il giudice non sia in grado - in base ad elementi specifici - di stabilire la prosecuzione dei lavori oltre tale data, ciò in quanto l'affermazione, in virtù del principio del favor rei, non può essere disattesa (v., tra le tante: Sez. 3, n. 12783 del 6 dicembre 1991 - dep. 18 dicembre 1991, Porrello ed altro, Rv. 188746). Diversamente, nei casi, come quello qui esaminato, in cui emerge un dato oggettivo ed inconfutabile (presenza di calcinacci) da cui emerge la recente esecuzione dei lavori edilizi, il principio del favor rei non può trovare applicazione. Ed infatti, anche in materia edilizia, in base al principio generale per cui ciascuno deve dare dimostrazione di quanto afferma, grava sull'imputato che voglia giovare della causa estintiva della prescrizione, in contrasto o in aggiunta a quanto già risulta in proposito dagli atti di causa, l'onere di allegare gli elementi in suo possesso, dei quali è il solo a potere concretamente disporre, per determinare la data di inizio del decorso del termine di prescrizione ed in particolare, trattandosi di reato edilizio, la data di esecuzione dell'opera incriminata (v., tra le tante: Sez. 3, n. 10585 del 23 maggio 2000 dep. 11 ottobre 2000, Milazzo C, Rv. 217091; Sez. 3, n. 27061 del 5 marzo 2014 - dep. 23 giugno 2014, Laiso, Rv. 259181).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.40265 del 07/10/2015 - Relatore: Alessio Scarcella - Presidente: Saverio Felice Mannino

Sintesi: L'estinzione per prescrizione del reato di costruzione abusiva dichiarata dal giudice d'appello comporta la conseguente dichiarazione di revoca dell'ordine di demolizione impartito con la sentenza di primo grado, atteso che questo consegue alle sole sentenze di condanna per il reato di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44 come disposto dal cit. D.P.R., art. 31, comma 9.

Estratto: «5.1. Ed infatti, quanto al motivo con cui si censura la sentenza per non aver il giudice di appello revocato, come invece era suo dovere, l'ordine di demolizione del manufatto abusivo, nonostante l'intervenuta declaratoria di proscioglimento per tutti i reati contravvenzionali, in particolare per quello di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, lett. c), è pacifico nella giurisprudenza di questa Corte che l'estinzione per prescrizione del reato di costruzione abusiva dichiarata dal giudice d'appello comporta la conseguente dichiarazione di revoca dell'ordine di demolizione impartito con la sentenza di primo grado, atteso che questo consegue alle sole sentenze di condanna per il reato di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44 come disposto dal cit. D.P.R., art. 31, comma 9 (Sez. 3, n. 8409 del 30/11/2006 - dep. 28/02/2007, Muggianu, Rv. 235952).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.11540 del 11/03/2014 - Relatore: Alessio Scarcella - Presidente: Claudia Squassoni

Sintesi: L'estinzione per prescrizione del reato di costruzione abusiva dichiarata dal giudice d'appello comporta la conseguente dichiarazione di revoca dell'ordine di demolizione

impartito con la sentenza di primo grado, atteso che tale ordine consegue alle sole sentenze di condanna per il reato di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 44 come disposto dall'art. 31, comma 9, dello stesso decreto.

Estratto: «Fondato è, infatti, il primo motivo di ricorso; ed invero, la Corte territoriale, pur adottando declaratoria di proscioglimento per intervenuta estinzione per prescrizione di tutti i reati edilizi ed urbanistici contestati al ricorrente sia nel proc. 54416/05 RGNR PM Napoli che nel proc. n. 33294/06 RGNR PM Napoli, ha ommesso di eliminare la statuizione relativa al disposto ordine di demolizione. È pacifico, nella giurisprudenza di questa Corte, che l'estinzione per prescrizione del reato di costruzione abusiva dichiarata dal giudice d'appello comporta la conseguente dichiarazione di revoca dell'ordine di demolizione impartito con la sentenza di primo grado, atteso che questo consegue alle sole sentenze di condanna per il reato di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 44 come disposto dall'art. 31, comma 9, del citato D.P.R. (v. tra le tante: Sez. 3, n. 8409 del 30/11/2006 - dep. 28/02/2007, Muggianu, Rv. 235952). La sentenza deve, pertanto, essere annullata senza rinvio, limitatamente all'omessa statuizione in ordine all'ordine di demolizione, che, a norma dell'art. 620 c.p.p., lett. l) può essere eliminato da questa Corte, senza che sia necessario il rinvio al giudice di merito.»

TRIBUNALE DI NAPOLI, SEZIONE DISTACCATA DI CAPRI del 02/10/2012 - Relatore: Elena Di Tommaso - Presidente: Elena Di Tommaso - Parti: Imputati: C.N. e altri

Sintesi: Il reato urbanistico ha natura di reato permanente e l'individuazione del momento consumativo e, soprattutto della cessazione della permanenza, assume rilievo ai fini del decorrere della prescrizione.

Sintesi: L'onere probatorio, in relazione ad una data diversa di ultimazione dei lavori rispetto a quella risultante dagli atti, incombe sull'imputato che intenda avvalersi di una causa estintiva.

Sintesi: La consumazione della violazione urbanistica perdura lino alla cessazione dell'attività edificatoria che si ha o con il completamento dell'opera o con la sospensione dei lavori volontaria o imposta (ad esempio con il sequestro penale).

Estratto: «In punto di diritto, i fatti accertati integrano compiutamente gli estremi dei reati contestati. Dette opere hanno infatti modificato lo stato dei luoghi in quanto si sono concretizzati nel perpetrarsi di attività abusiva di edificazione su una vasta area boschiva con conseguente aggravarsi dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio; ed invero, pacifica in giurisprudenza appare l'utilizzabilità ai fini decisori degli atti irripetibili, con riferimento alla loro funzione di fotografare da situazione al momento del compimento dell'atto stesso. E dunque dal raffronto tra quanto fotografato e descritto nel verbale di sequestro in atti sequestro e quanto emerge dagli stessi rilievi fotografici, appare certa la realizzazione di opere edili per come descritte in imputazione e riscontrata dalla documentazione in atti (relazione a firma del tecnico del Comune arch. Ca.) e deposizioni testimoniali con l'evidente finalità di utilizzare il fondo de quo quale luogo di deposito stoccaggio e smaltimento rifiuti. Non vi è dubbio che si tratta di interventi edilizi che incidono in modo stabile sul territorio determinandone una modifica definitiva, per la cui realizzazione,

dunque, l'interessato aveva senza dubbio l'onere di munirsi comunque di concessione edilizia. La modifica dello stato dei luoghi si è concretizzata nella creazione ex novo di volume edilizio (tre baracche in lamiera zincate di rilevante) nonché nella apertura di un varco e rampa in calcestruzzo; alterazione delle originarie quote di declivio del fondo e taglio e distruzione della vegetazione locale. Vero che, la concessione edilizia- attuale permesso di costruire- è richiesto per ogni attività comportante : trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, comprendendosi in tale nozione non solo le attività di edificazione muraria ma tutte quelle opere che determinano una modificazione dello stato e della conformazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso rispetto alla sua condizione naturale o alla sua qualificazione giuridica ed oggettivamente "stabili", destinate cioè ad un uso non meramente contingente ma prolungato nel tempo. Nella specie, si può sicuramente affermare che le predette opere, come meglio descritte in atti, con grave alterazione dello stato dei luoghi, presentano l'evidente requisito della stabilità in quanto destinate a soddisfare bisogni non provvisori o meramente contingenti. Quanto al l'epoca di realizzazione dei reati, per il quali la difesa ha invocato l'intervenuta prescrizione, si osserva che il tenore delle opere registrate nonché le dichiarazioni dei testi dell'accusa, sentiti, unitamente a quanto risulta dal verbale di sequestro, non consente di ritenere che le opere siano retrodatibili ad un momento remoto rispetto all'avvenuto sopralluogo ad opera dell'organo accertatore. Infatti, anche in relazione al completamento delle opere, nessun teste escusso ha riportato elementi inerenti l' usura dei materiali utilizzati per la edificazione e dai rilievi fotografici, quanto alla distruzione della macchia mediterranea, si evince , invero, che il taglio degli alberi è di recente commissione. Va poi ricordato che il reato urbanistico ha natura di reato permanente e l'individuazione del momento consumativo e, soprattutto della cessazione della permanenza, assume rilievo ai fini del decorrere della prescrizione; l'onere probatorio, in relazione ad una data diversa di ultimazione dei lavori rispetto a quella risultante dagli atti incombe sul l'imputato che intenda avvalersi di una causa estintiva. La consumazione della violazione urbanistica perdura fino alla cessazione dell'attività edificatoria che si ha o con il completamento dell'opera o con la sospensione dei lavori volontaria o imposta (ad esempio con il sequestro penale). Va altresì precisato che il completamento delle opere non va rapportato ai singoli interventi od ai singoli componenti, bensì alle opere nel loro complesso, in base al concetto unitario di costruzione. Nel caso di specie, anche alla luce della destinazione dell'area in oggetto come luogo di discarica, è emerso che gli odierni imputati in concorso tra loro hanno continuato a intervenire con un insieme sistematico di opere modificando sensibilmente lo stato dei luoghi ed operando una trasformazione urbanistica e paesaggistica per la quale era senza dubbio necessario il controllo preventivo da parte dell'amministrazione comunale. Pertanto, le predette opere necessitavano di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del T.U n. 380/2001. L'aver realizzato dette opere in assenza del prescritto titolo abilitante integra il reato sub A). Va precisato che il reato di costruzione abusiva ha natura di reato formale e di pericolo presunto, connesso con il suo inserimento in un sistema di tutela basato sulla pianificazione amministrativa dell'attività urbanistica del territorio, rispetto al quale ogni abuso edilizio costituisce, comunque ed obiettivamente, una lesione con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta (cfr. Cass. pen., Sez.III, 18/05/2001, n.33886, Paparo). Pertanto, le stesse necessitavano di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del T.U n. 380/2001 e l'averle realizzate in assenza del prescritto titolo abilitante integra il reato sub A).»

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

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.19111 del 09/05/2016 - Relatore: Alessio Scarcella - Presidente: Elisabetta Rosi

Sintesi: Ai fini della applicabilità dell'art. 131-bis cod. pen. nelle ipotesi di violazioni urbanistiche e paesaggistiche, la consistenza dell'intervento abusivo - data da tipologia, dimensioni e caratteristiche costruttive - costituisce solo uno dei parametri di valutazione, assumendo rilievo anche altri elementi quali, ad esempio, la destinazione dell'immobile, l'incidenza sul carico urbanistico, l'eventuale contrasto con gli strumenti urbanistici e l'impossibilità di sanatoria, il mancato rispetto di vincoli e la conseguente violazione di più disposizioni, l'eventuale collegamento dell'opera abusiva con interventi preesistenti, la totale assenza di titolo abilitativo o il grado di difformità dallo stesso, il rispetto o meno di provvedimenti autoritativi emessi dall'amministrazione competente, le modalità di esecuzione dell'intervento.

Estratto: «13. Resta, infine, da esaminare - essendo evidentemente già state trattate in sede di rigetto del primo e del terzo motivo del ricorso originario, le censure riproposte dalla ricorrente in sede di memoria 16/02/2016 sulla nullità della notifica al precedente indirizzo di via (OMISSIS) - la questione dell'applicabilità della causa di non punibilità di cui all'art. 131 bis c.p.. Sul punto, questo Collegio ritiene di dover dare continuità al principio di diritto già recentemente affermato da questa Sezione secondo cui ai fini della applicabilità dell'art. 131-bis c.p. nelle ipotesi di violazioni urbanistiche e paesaggistiche, la consistenza dell'intervento abusivo - data da tipologia, dimensioni e caratteristiche costruttive - costituisce solo uno dei parametri di valutazione, assumendo rilievo anche altri elementi quali, ad esempio, la destinazione dell'immobile, l'incidenza sul carico urbanistico, l'eventuale contrasto con gli strumenti urbanistici e l'impossibilità di sanatoria, il mancato rispetto di vincoli e la conseguente violazione di più disposizioni, l'eventuale collegamento dell'opera abusiva con interventi preesistenti, la totale assenza di titolo abilitativo o il grado di difformità dallo stesso, il rispetto o meno di provvedimenti autoritativi emessi dall'amministrazione competente, le modalità di esecuzione dell'intervento (Sez. 3, n. 47039 del 08/10/2015 - dep. 27/11/2015, P.M. in proc. Derossi, Rv. 265450). Nella specie, essendo state violate più disposizioni di legge (urbanistiche, antisismiche e in materia di conglomerato c.a.), non può certo parlarsi di particolare tenuità, avuto riguardo all'offensività complessiva della condotta derivante dalla violazione di più disposizioni della legge penale, pur a fronte dell'unicità naturalistica del fatto.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.13963 del 07/04/2016 - Relatore: Antonella Di Stasi - Presidente: Aldo Fiale

Sintesi: Il reato previsto dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, lett. a), ha natura residuale rispetto alle altre violazioni menzionate dal medesimo articolo ed ha natura di norma penale

in bianco poiché, mentre la sanzione è determinata, il precetto di carattere generico rinvia ad un dato esterno quale il titolo abilitativo, il regolamento edilizio, ecc.

Sintesi: La violazione dell'obbligo di esporre il cartello indicante gli estremi del titolo abilitativo, qualora prescritto dal regolamento edilizio o dal titolo medesimo, già sanzionata sotto la vigenza dell'ormai abrogata L. n. 47 del 1985, è tuttora punita dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, lett. a), in ragione del rapporto di continuità normativa intercorrente tra le diverse disposizioni.

Estratto: «2. Va premesso che il reato previsto dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, lett. a), ha natura residuale rispetto alle altre violazioni menzionate dal medesimo articolo e sanziona, con la sola pena dell'ammenda, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal titolo 4 del menzionato D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto applicabili, l'inosservanza delle disposizioni dei regolamenti edilizi, l'inosservanza di prescrizioni contemplate dagli strumenti urbanistici e l'inosservanza delle prescrizioni fissate dal permesso di costruire (Sez. 3, Sentenza n. 29730 del 04/06/2013 Rv. 255836). Questa Corte, vigente la L. n. 47 del 1985, ha avuto modo di rilevare l'estrema genericità della disposizione, allora contenuta nella previgente, omologa disposizione di cui all'art. 20, lett. a) e la possibilità di una pluralità indiscriminata di utilizzazioni, con conseguente insufficienza della interpretazione letterale, se non altro perché in contrasto con il principio della tassatività delle fattispecie legali penali ed ha posto in evidenza la necessità di delimitarne l'ambito applicativo tenendo conto della sua collocazione in un contesto normativo volto a disciplinare l'attività edilizia, affermando, conseguentemente, che "le norme, prescrizioni e modalità esecutive" di cui all'art. 20, lett. a), dovevano intendersi riferite soltanto a quelle regole di condotta che sono direttamente afferenti all'attività edilizia (Sez. 3 n. 8965, 21 giugno 1990). Parimenti è stata rilevata la sua natura di norma penale in bianco poiché, mentre la sanzione è determinata, il precetto di carattere generico rinvia ad un dato esterno quale il titolo abilitativo, il regolamento edilizio, ecc. (SS.UU. n. 7978, 14 luglio 1992; v. anche SS.UU. n. 11635, 21 dicembre 1993). Si è, altresì, evidenziato (Sez. 3 n. 21780, 31 maggio 2011), come il riferimento contenuto nella norma attualmente vigente alle disposizioni di legge "previste nel presente titolo" (del D.P.R. n. 380 del 2001, titolo 4, Parte prima comprendente gli artt. da 27 a 51) sia certamente riduttivo rispetto alla previgente fattispecie di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 20, lett. a), la quale, punendo "l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalle presente legge, dalla L. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni", si riteneva effettuasse un rinvio aperto a tutta la legislazione urbanistico-edilizia, addirittura comprensiva, secondo parte della giurisprudenza, anche delle leggi regionali integrative. Ciò non di meno, pur in presenza di un ambito di operatività più contenuto, si è comunque ritenuto che la mancata apposizione del cartello di cantiere continui ad essere assoggettata alla sanzione penale prevista dalla richiamata disposizione. Deve, inoltre, rimarcarsi quanto già rilevato da questa Corte sull'argomento (Sez. 3 n. 16037, 11 maggio 2006) ricordando come il contenuto della L. n. 47 del 1985, art. 4, comma 4, prevedesse, per coloro che eseguivano interventi edilizi, il duplice obbligo di esibizione della concessione edilizia e dell'esposizione del cartello di cantiere - a condizione che lo stesso fosse espressamente previsto dai regolamenti edilizi o dalla concessione - la cui violazione era penalmente sanzionata dall'art. 20, lett. a) più volte menzionato (a tale proposito si richiamava quanto stabilito dalle precedenti decisioni: SS.UU. 7978/92, cit.; Sez. 3^a n. 10435, 5 ottobre 1994). Veniva, altresì, dato atto dell'intervenuta abrogazione della L. n. 47 del 1985, art. 4, rilevando, tuttavia, la

riproduzione del suo contenuto nel D.P.R. n. 380 del 2001, art. 27, comma 4, laddove si impone agli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria l'obbligo di comunicazione immediata all'autorità giudiziaria nel caso in cui accertino che nei luoghi in cui vengono realizzate opere edilizie non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia apposto il prescritto cartello. Contestualmente si individuavano i destinatari dell'obbligo in quelli già indicati dalla L. n. 47 del 1985, art. 6, comma 1, e, segnatamente, nel titolare della concessione, nel committente, nel costruttore e nel direttore dei lavori. Anche tale ultima affermazione è pienamente condivisibile: infatti il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 29, comma 1, riproduce attualmente il medesimo contenuto della disposizione previgente, con l'unica differenza del riferimento al titolo abilitativo, che non è più la concessione ma il permesso di costruire. Conseguentemente è stato affermato il principio di diritto, in base al quale la violazione dell'obbligo di esporre il cartello indicante gli estremi del titolo abilitativo, qualora prescritto dal regolamento edilizio o dal titolo medesimo, già sanzionata sotto la vigenza dell'ormai abrogata L. n. 47 del 1985, è tuttora punita dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, lett. a), in ragione del rapporto di continuità normativa intercorrente tra le diverse disposizioni (sez. 3, 04/06/2013, n. 29730 Rv. 255836; Cassazione penale, sez. 3, 10/12/2014, n. 537; sez. 3 16/01/2015, n. 10713).»

Sintesi: La circostanza che il cartello di cantiere fosse presente solo all'inizio dei lavori non esclude la configurabilità del reato di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 44, lett. a), in quanto ciò che rileva è che lo stesso non fosse esposto al momento del controllo da parte del personale di vigilanza, in quanto funzione del cartello è proprio quella di rendere edotti gli organi di vigilanza dell'esistenza in loco di interventi edilizi, al fine di consentire l'espletamento di tutte quelle attività di verifica dell'osservanza della normativa edilizia e di corrispondenza dell'assentito al realizzato.

Estratto: «La sentenza impugnata ha rilevato che l'art. 4.6 della scheda L. 6 del Regolamento edilizio del Comune di Viareggio - richiamato nel capo di imputazione - prevede specificamente l'obbligo che ogni cantiere sia provvisto di cartello indicante gli estremi dell'atto autorizzativo e, pacifica l'assenza del cartello all'epoca del sopralluogo, ha ritenuto configurabile la fattispecie criminosa contestata. La doglianza dei ricorrenti, che deducono che il permanere dell'obbligo di esposizione sussisterebbe solo in caso di cantiere effettivamente attivo, è manifestamente infondata. Il Tribunale ha correttamente considerato irrilevante l'assunto difensivo circa una momentanea inattività del cantiere dovuta al ritardo nei pagamenti da parte del committente. Tale valutazione è conforme ai principi espressi da questa Corte in subiecta materia. La circostanza che il cartello fosse presente all'inizio dei lavori, infatti, non esclude la configurabilità del reato, in quanto ciò che rileva è che lo stesso non fosse esposto al momento del controllo da parte del personale di vigilanza, in quanto funzione del cartello è proprio quella di rendere edotti gli organi di vigilanza dell'esistenza in loco di interventi edilizi, al fine di consentire l'espletamento di tutte quelle attività di verifica dell'osservanza della normativa edilizia e di corrispondenza dell'assentito al realizzato (Sez. 3 30/04/2014, n. 28123). Inoltre, la finalità cui assolve l'obbligo di apposizione del cartello, deve ritenersi che sia anche quella di indicare i soggetti responsabili, nel caso in cui durante lo svolgimento delle attività di cantiere derivino danni a terzi (Sez. 3, 22/05/2012, n. 40118). Tale funzione comporta che l'esposizione del cartello indicante il titolo abilitativo e i nominativi dei responsabili deve non solo essere effettuata all'inizio dei lavori ma protrarsi in maniera continuativa durante tutta la fase di esecuzione degli stessi, ivi compresi i periodi in cui i lavori

siano momentaneamente sospesi, risultando irrilevante la causa della sospensione, nella specie addebitabile a fatto volontario del committente.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.10486 del 14/03/2016 - Relatore: Mauro Mocci
- Presidente: Luca Ramacci

Sintesi: Data la natura permanente del reato urbanistico, la preclusione del ne bis in idem opera soltanto con riferimento alla condotta posta in essere nel periodo oggetto di contestazione nei capi di imputazione e non riguarda, invece, l'eventuale protrazione o ripresa della condotta in un periodo successivo, rispetto alla quale rimane impregiudicata l'azione penale e la qualificazione conseguente del fatto.

Estratto: «5.2. Va chiarito, in linea generale, che non vi è "identità del fatto", rilevante ai fini dell'operatività del principio del ne bis in idem, nel caso in cui uno stesso reato permanente sia contestato in relazione a periodi diversi, ancorché parzialmente sovrapposti, poiché in tal caso il fatto, pur essendo naturalisticamente unico, risulta giuridicamente scomponibile in due fatti diversi in considerazione delle diverse circostanze di tempo (Sez. 2, n. 33838 del 12/7/2011, Blandina, Rv. 250592), ciò in quanto detta identità sussiste soltanto quando vi sia corrispondenza storico-naturalistica nella configurazione del reato, considerato in tutti i suoi elementi costitutivi (condotta, evento, nesso causale) e con riguardo alle circostanze di tempo, di luogo e di persona (cfr. Sez. 5, n. 52215 del 30/10/2014, P.G. in proc. Carbognani, Rv. 261364; Sez. 2, n. 292 del 4/12/2013 (dep.2014), Coccorullo, Rv. 257993; Sez. 4, n. 4103 del 06/12/2012 (dep. 2013), Guastella, Rv. 255078; Sez. 5, n. 28548 del 01/07/2010, Carbognani, Rv. 247895; Sez. 2, n. 26251 del 27/5/2010, Rapisarda e altri, Rv. 247849; Sez. 2, n. 21035 del 18/4/2008, Agate e altri, Rv. 240106). Per ciò che riguarda, in particolare, l'operatività del principio con riferimento al reato urbanistico, si è affermato che il divieto di un secondo giudizio riguarda la condotta delineata nell'imputazione ed accertata con la sentenza, di condanna o di assoluzione, divenuta irrevocabile e non anche la prosecuzione della stessa condotta o la sua ripresa in epoca successiva, trattandosi, in tal caso, di fatto storico diverso non coperto dal giudicato e per il quale non vi è impedimento alcuno a procedere (così, Sez. 3, n. 15441 del 13/3/2001, Migliorato, Rv. 219499). 5.3. Tale principio è pienamente condiviso dal Collegio, che intende pertanto darvi continuità affermando, conseguentemente, che attesa la natura permanente del reato urbanistico, la preclusione del ne bis in idem opera soltanto con riferimento alla condotta posta in essere nel periodo oggetto di contestazione nei capi di imputazione e non riguarda, invece, l'eventuale protrazione o ripresa della condotta in un periodo successivo, rispetto alla quale rimane impregiudicata l'azione penale e la qualificazione conseguente del fatto Sez. 3, n. 19354 del 21/04/2015 (dep. 11/05/2015), Alfiero, Rv. 263514. 5.4. Date tali premesse, appare dunque evidente la manifesta infondatezza dei motivi di ricorso, avendo il giudice correttamente distinto tra le condotte accertate con il primo giudizio e quelle oggetto della successiva declaratoria di improcedibilità per prescrizione. Va peraltro ricordato che l'esito del secondo giudizio non incide in alcun modo sull'efficacia dell'ordine di demolizione impartito all'esito della prima pronuncia. Questa Corte ha infatti ripetutamente affermato che la demolizione ordinata dal giudice non riguarda soltanto l'immobile oggetto del procedimento che ha dato vita al titolo esecutivo, ma anche ogni altro intervento, eseguito successivamente, che, per la sua accessorietà all'opera abusiva, renda ineseguibile l'ordine medesimo, non potendo consentirsi che un qualunque intervento

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.183 del 07/02/2017 - Relatore: Mauro Pedron - Presidente: Giorgio Calderoni

Sintesi: È illegittimo il provvedimento di sospensione dei lavori che, di fatto, trasferisce facoltà civilistiche fra confinanti, perché simili interferenze nelle vicende tra privati, pur in presenza di liti non ancora definite nel merito, sono inammissibili.

Estratto: «(a) il provvedimento di sospensione del permesso di costruire contiene una motivazione che contrasta in modo diretto con le pronunce possessorie del Tribunale di Brescia;(b) il Comune qualifica infatti il diritto dei controinteressati come esteso al transito mediante automezzi, mentre nel giudizio possessorio questa facoltà è stata esclusa. Le pronunce possessorie precisano inoltre che la larghezza della strada deve rimanere invariata, e che il mappale n. 30 delle ricorrenti deve essere ripristinato nella situazione originaria; (c) sotto questo secondo profilo la decisione del Comune è particolarmente grave, perché impone alle ricorrenti di accettare, per un tempo non precisato, la trasformazione della loro proprietà in nuovo sedime stradale, creando una contraddizione non solo rispetto alle pronunce possessorie ma anche rispetto alla situazione dominicale. In definitiva, il provvedimento trasferisce facoltà civilistiche dalle ricorrenti ai controinteressati; (d) queste interferenze nelle vicende tra privati, pur in presenza di liti non ancora definite nel merito, sono inammissibili. I provvedimenti edilizi regolano l'utilizzo dei diritti edificatori, ma non possono modificare la situazione civilistica sottostante, né contrapporsi alla stessa, a maggior ragione quando sia già stata esaminata in sede giurisdizionale (indipendentemente dal passaggio in giudicato della pronuncia);(e) il caso in esame si colloca dunque al di fuori dei poteri di vigilanza sull'attività edilizia. In proposito, si osserva che la sospensione dei lavori è consentita dall'art. 27 commi 1 e 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 per un massimo di 45 giorni e solo in relazione alla tutela di un interesse pubblico (assicurare la rispondenza dell'edificazione alle norme di legge e di regolamento, agli strumenti urbanistici e ai titoli edilizi).»

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.362 del 10/01/2017 - Relatore: Elena Stanizzi - Presidente: Elena Stanizzi

Sintesi: Il potere di sospensione dei lavori edili in corso, attribuito all'Autorità comunale dall'art. 27 comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ha natura cautelare, in quanto è teso ad evitare che la prosecuzione dei lavori determini un aggravio del danno urbanistico.

Estratto: «Rilevato che il potere di sospensione dei lavori edili in corso, attribuito all'Autorità comunale dall'art. 27 comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ha natura cautelare, in quanto è teso ad evitare che la prosecuzione dei lavori determini un aggravio del danno urbanistico, e che dalla natura interinale e provvisoria del relativo provvedimento – volta ad evitare che il destinatario possa essere esposto sine die all'incertezza circa la sussistenza del proprio jus aedificandi - discende che, allo spirare del termine di 45 giorni dalla sua adozione, l'ordine in

questione perde ogni efficacia, trattandosi di un provvedimento eccezionale, con efficacia strettamente limitata nel tempo, avente il solo scopo (cautelare) di impedire il procedere della costruzione, in modo da consentire alla Pubblica amministrazione di potersi determinare con una misura sanzionatoria entro tale termine di efficacia della sospensione dei lavori (Consiglio di Stato, sez. IV, 22 giugno 2016, n. 2758);»

TAR VALLE D'AOSTA n.59 del 05/12/2016 - Relatore: Giuseppe La Greca - Presidente: Grazia Flaim

Sintesi: La sospensione del titolo edilizio non opera automaticamente, essendo sempre necessaria, al fine di ottenere la sospensione, la presentazione di una formale istanza di proroga, cui deve seguire un provvedimento da parte della stessa amministrazione che ha rilasciato il titolo edilizio e che accerti l'impossibilità del rispetto del termine ab origine fissato in relazione al factum principis o ad una causa di forza maggiore.

Estratto: «La ricorrente società ha esposto di aver chiesto ed ottenuto, in data 8 febbraio 2002 la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato con destinazione alberghiera in località Champoluc e che, secondo quanto indicato nel medesimo provvedimento, il termine di conclusione lavori era originariamente previsto per il 29 maggio 2007 per poi essere successivamente prorogato al 28 dicembre 2008. La concessione edilizia del 2002 è stata rinnovata nel 2009 con atto n. 24/2009, con conseguente fissazione di nuovo termine per l'inizio dei lavori fissato al 1° gennaio 2010 e di un nuovo termine di conclusione stabilito nei cinque anni successivi. In data 15 gennaio 2010 la ricorrente ha chiesto il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria «per opere in difformità unitamente a variante per cambio d'uso da albergo a residenza turistico-alberghiera» e tale istanza, previa adozione di apposita diffida alla rimozione delle opere, è stata rigettata con provvedimento del 24 febbraio 2011, cui ha fatto seguito il sequestro dell'intero immobile (dal 14 aprile 2011 al 25 giugno 2015) e conseguente ordinanza di demolizione. Ottenuto l'annullamento giurisdizionale del diniego di concessione in sanatoria e conseguito il relativo titolo abilitativo (nonché il dissequestro dell'immobile), la ricorrente ha, tra l'altro, comunicato il completamento dei lavori già previsti nella concessione edilizia rilasciata nel 2009, siccome rinnovata. A tale richiesta il Comune ha risposto con l'impugnato provvedimento di diffida dall'eseguire i medesimi lavori sul presupposto che, per la realizzazione degli stessi, occorrerebbe un nuovo titolo abilitativo e ciò perché i termini originari entro i quali gli stessi avrebbero dovuto essere realizzati sarebbero spirati. Tale tesi è stata ritenuta erronea da parte della ricorrente la quale sostiene che lo spatium temporale di cui trattasi debba essere considerato al netto del periodo in cui l'immobile è rimasto sequestrato. Sul piano penale la vicenda contenziosa si è conclusa con una condanna del responsabile della ditta «Le residence» per gli abusi edilizi commessi con riferimento al complesso alberghiero di cui trattasi. Così definito il perimetro fattuale della controversia, con l'impugnato provvedimento il Comune ha preso atto dell'intervenuta decadenza del titolo abilitativo. Il carattere vincolato di tale provvedimento non risente dell'omessa comunicazione di avvio del procedimento sul rilievo che nessun utile apporto partecipativo era nel caso di specie astrattamente ipotizzabile (e, per il vero, parte ricorrente non ha qui offerto spunti in senso contrario). Anche sul piano della motivazione, la ridetta natura vincolata del provvedimento non imponeva l'esplicazione di ulteriori considerazioni circa la necessità di dichiarare la decadenza di cui trattasi. Nel merito della scelta operata, la

giurisprudenza più recente (cfr. Cons. St. n. 5378 del 2014) ritiene che non abbia pregio l'assunto che il termine debba ritenersi automaticamente sospeso in presenza di una causa di forza maggiore, quale nel caso il sequestro penale dell'area interessata dall'intervento, atteso che non è ipotizzabile nell'attuale sistema giuridico la sospensione automatica del titolo edilizio, essendo sempre necessaria, al fine di ottenere la sospensione, la presentazione di una formale istanza di proroga, cui deve seguire un provvedimento da parte della stessa amministrazione che ha rilasciato il titolo edilizio e che accerti l'impossibilità del rispetto del termine ab origine fissato in relazione al *factum principis* o ad una causa di forza maggiore (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 18 maggio 2012, n. 2915). Nel caso di specie, peraltro, la questione non potrebbe essere suscettibile di apprezzamento favorevole neppure sulla base della nuova formulazione dell'art. 15 del d. P.R. n. 380 del 2001. La giurisprudenza formatasi successivamente alla novella contenuta nella l. n. 164 del 2014 (art. 17, comma 1, lett. f), e dai cui approdi il Collegio non ravvisa ragioni per discostarsi, è nel senso di ritenere che è comunque necessaria «la presentazione di una formale istanza di proroga» (T.A.R. Veneto, n. 375 del 2016).»

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.12051 del 01/12/2016 - Relatore: Elena Stanizzi - Presidente: Elena Stanizzi

Sintesi: Il potere di sospensione dei lavori edili in corso, attribuito all'autorità comunale dall'art. 27 comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ha natura cautelare e provvisoria con la conseguenza che, allo spirare del termine di 45 giorni dalla sua adozione, l'ordine in questione perde ogni efficacia.

Estratto: «Considerato che con il ricorso in esame parte ricorrente propone azione impugnatoria avverso la determinazione dirigenziale – meglio indicata in epigrafe nei suoi estremi – con la quale è stata ordinata l'immediata sospensione dei lavori edilizi, sostenendo come non vi sia stata alcuna realizzazione di opere volte alla trasformazione della destinazione d'uso da cantina ad ufficio presso il locale sito al piano seminterrato e che l'istanza di condono riferita a tale modifica, non realizzata, è stata successivamente rinunciata; Considerato che, ai fini del decidere, assume prevalente rilievo, rispetto alla mancata realizzazione di opere, la circostanza che l'efficacia delle ordinanze di sospensione lavori è temporalmente limitata, spirando al decorso del quarantacinquesimo giorno dalla loro adozione, e ciò sia che intervenga successivamente il provvedimento definitivo di demolizione, sia che quest'ultimo non venga adottato, atteso che in ambedue i casi l'ordinanza di sospensione dei lavori consuma la sua efficacia; Rilevato, difatti, che il potere di sospensione dei lavori edili in corso, attribuito all'Autorità comunale dall'art. 27 comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ha natura cautelare, in quanto è teso ad evitare che la prosecuzione dei lavori determini un aggravio del danno urbanistico, e che dalla natura interinale e provvisoria del relativo provvedimento – volta ad evitare che il destinatario possa essere esposto sine die all'incertezza circa la sussistenza del proprio *jus aedificandi* - discende che, allo spirare del termine di 45 giorni dalla sua adozione, l'ordine in questione perde ogni efficacia, trattandosi di un provvedimento eccezionale, con efficacia strettamente limitata nel tempo, avente il solo scopo (cautelare) di impedire il procedere della costruzione, in modo da consentire alla Pubblica amministrazione di potersi determinare con una misura sanzionatoria entro tale termine di efficacia della sospensione dei lavori (Consiglio di Stato, sez. IV, 22 giugno 2016, n. 2758); Considerato che la

gravata ordinanza di sospensione dei lavori è stata adottata in data 24 maggio 2015 e che il ricorso è stato notificato in data 23 settembre 2016, allorquando la determinazione impugnata aveva ormai perso efficacia, con la conseguenza che il ricorso deve essere dichiarato inammissibile in quanto rivolto avverso un provvedimento non più efficace e che, come tale, non idoneo a determinare, alla data di proposizione del ricorso, alcuna lesione attuale e concreta della posizione giuridica di cui il ricorrente è titolare;»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.2758 del 22/06/2016 - Relatore: Carlo Schilardi -
Presidente: Antonino Anastasi

Sintesi: Il potere di sospensione dei lavori edili in corso, attribuito all'autorità comunale dall'art. 27, comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ha natura cautelare, in quanto è teso ad evitare che la prosecuzione dei lavori determini un aggravio del danno urbanistico.

Sintesi: L'ordinanza di sospensione dei lavori è un provvedimento eccezionale, con efficacia strettamente limitata nel tempo, avente il solo scopo (cautelare) di impedire il procedere della costruzione, in modo da consentire alla pubblica amministrazione di potersi determinare con una misura sanzionatoria (ordine di demolizione, ovvero applicazione di una sanzione pecuniaria), non potendosi consentire che il destinatario possa essere esposto "sine die" all'incertezza circa la sussistenza del proprio "jus aedificandi".

Estratto: «Non vi sono motivi, invero, per discostarsi da quanto ritenuto dal TAR laddove il Tribunale ha rilevato che non può imputarsi all'autorità pubblica il mancato completamento del manufatto, atteso che l'ordinanza di sospensione dei lavori (del 1996) non era a tempo indeterminato, producendo effetti al massimo per 45 giorni e che l'immobile era stato dissequestrato, con ordine di restituzione al ricorrente proprietario, con la sentenza n. 250 del 7 ottobre 1998 adottata dal G.I.P. presso la Pretura di Lecce. Al riguardo questo Consiglio di Stato ha già rilevato che il potere di sospensione dei lavori edili in corso, attribuito all'autorità comunale dall'art. 27, comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ha natura cautelare, in quanto è teso ad evitare che la prosecuzione dei lavori determini un aggravio del danno urbanistico. Dalla natura interinale e provvisoria del relativo provvedimento discende che, allo spirare del termine di 45 giorni dalla sua adozione, laddove l'amministrazione non abbia emanato alcun provvedimento sanzionatorio definitivo, l'ordine in questione perde ogni efficacia. Tanto nella considerazione che l'ordinanza di sospensione dei lavori è un provvedimento eccezionale, con efficacia strettamente limitata nel tempo, avente il solo scopo (cautelare) di impedire il procedere della costruzione, in modo da consentire alla pubblica amministrazione di potersi determinare con una misura sanzionatoria (ordine di demolizione, ovvero applicazione di una sanzione pecuniaria), non potendosi consentire che il destinatario possa essere esposto "sine die" all'incertezza circa la sussistenza del proprio "jus aedificandi" (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 3115 del 19 giugno 2014, Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2415 del 14 maggio 2015).3c.- Riguardo, poi, alla contestazione che indipendentemente dalla sopravvenuta inefficacia dell'ordinanza di sospensione dei lavori del sindaco di Casarano, l'opera non poteva essere ultimata atteso che l'ordine di restituzione del giudice penale sino al 3 febbraio 2009 non era stato formalmente eseguito, si osserva che dalla documentazione versata in atti dal ricorrente risulta che egli solo con istanza depositata in data 29.1.2009 si è attivato per ottenere la restituzione dell'immobile, già dissequestrato con sentenza n. 250 del 7 ottobre 1998. Risulta

evidente, pertanto, che nessun addebito possa muoversi all'autorità pubblica per il mancato completamento del manufatto.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.1080 del 26/02/2016 - Relatore: Rosalba Giansante -
Presidente: Michelangelo Maria Liguori

Sintesi: Il potere di sospensione dei lavori edili in corso è di tipo cautelare, in quanto destinato ad evitare che la prosecuzione dei lavori determini un aggravarsi del danno urbanistico, e alla descritta natura interinale del potere segue che il provvedimento emanato nel suo esercizio ha la caratteristica della provvisorietà, fino all'adozione dei provvedimenti definitivi.

Estratto: «RITENUTA fondata l'eccezione di improcedibilità del ricorso sollevata dal Comune resistente;CONSIDERATO, infatti, che la giurisprudenza amministrativa, condivisa dal Collegio, ha affermato costantemente che quando viene presentata domanda di sanatoria di abusi edilizi diventano inefficaci i precedenti atti sanzionatori (ordini di demolizioni, inibitorie, ordine di sospensione dei lavori), atteso che, sul piano procedimentale, il Comune è tenuto innanzitutto a esaminare ed eventualmente a respingere la domanda di condono effettuando, comunque, una nuova valutazione della situazione mentre, dal punto di vista processuale, la documentata presentazione dell'istanza comporta l'improcedibilità del ricorso per carenza di interesse contro i pregressi provvedimenti repressivi (cfr. ex multis Consiglio di Stato, Sez. V, 24 aprile 2013, n. 2280, 31 ottobre 2012, n. 5553) spostandosi l'interesse del responsabile dell'abuso edilizio dall'annullamento del provvedimento sanzionatorio, già adottato e divenuto inefficace, all'annullamento dell'eventuale provvedimento di rigetto della domanda di sanatoria e degli eventuali ulteriori provvedimenti sanzionatori. In tali ipotesi, pertanto, viene a mancare l'interesse della parte ricorrente alla decisione sull'impugnativa del primo provvedimento sanzionatorio, in considerazione della necessaria successiva formazione di un ulteriore provvedimento (positivo o negativo) sull'istanza di sanatoria o "condono", anch'esso eventualmente censurabile in sede giurisdizionale dall'interessato (cfr. T.A.R. Napoli, Sez. VIII, n. 3527 del 2 luglio 2015, n. 4123 del 23 luglio 2014, Sez. VII, n. 3605 del 26 luglio 2012), che vale comunque a superare la precedente ingiunzione a demolire, sicché nell'ipotesi di rigetto dell'istanza l'Amministrazione deve adottare un nuovo ordine di demolizione, con l'assegnazione in tal caso di un nuovo termine per adempiere (cfr. T.A.R. Napoli, Sez. VIII, 18 dicembre 2015 n. 5812);RILEVATO che nella fattispecie oggetto di gravame parte ricorrente in data 13 luglio 2010 ha presentato al Comune resistente istanza di "Permesso di costruire in sanatoria per un abbattimento parziale e ampliamento con diversa distribuzione interna e adeguamento funzionale ai sensi della Legge Regionale n. 19 del 28/12/09 art. 5 comma 2, lettere a – b – c", assunta al protocollo comunale n. 7493, depositata in atti, volta a conseguire la sanatoria delle medesime opere oggetto dell'ordinanza impugnata, ordinanza espressamente richiamata nella nota prot. n. 9451 del 9 settembre 2010 del Comune di San Cipriano d'Aversa recante comunicazione di avvio del procedimento di improcedibilità dell'istanza stessa, istanza, peraltro, rigettata con provvedimento prot. n. 3335 dell'11 aprile 2011 ritenuto legittimo da questa Sezione con sentenza n. 4305 del 4 settembre 2015, a seguito del rigetto del ricorso presentato da parte ricorrente, assunto al numero di registro generale n. 3775 del 2011;CONSIDERATO altresì che la costante giurisprudenza amministrativa, condivisa dal Collegio, ha sempre interpretato in termini categorici la

disposizione di cui all'art. 27, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001 pervenendo al convincimento per cui (ex aliis, cfr. T.A.R. Calabria Catanzaro Sez. I, 27-07-2012, n. 840) “il potere di sospensione dei lavori edili in corso, attribuito all'Autorità comunale dall'art. 27 comma 3, D.P.R. n. 380 del 2001 -T.U. Edilizia-, è di tipo cautelare, in quanto destinato ad evitare che la prosecuzione dei lavori determini un aggravarsi del danno urbanistico, e alla descritta natura interinale del potere segue che il provvedimento emanato nel suo esercizio ha la caratteristica della provvisorietà, fino all'adozione dei provvedimenti definitivi. Ne discende che, a seguito dello spirare del termine di 45 giorni , ove l'Amministrazione non abbia emanato alcun provvedimento sanzionatorio definitivo, l'ordine in questione perde ogni efficacia, mentre, nell'ipotesi di emanazione del provvedimento sanzionatorio, è in virtù di quest'ultimo che viene a determinarsi la lesione della sfera giuridica del destinatario con conseguente assorbimento dell'ordine di sospensione dei lavori.” (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 19 giugno 2014, n. 3115, T.A.R. Milano, Sez. II, 20 gennaio 2015, n. 218);»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II SALERNO n.2586 del 11/12/2015 - Relatore: Rita Luce - Presidente: Francesco Riccio

Sintesi: La sospensione dei lavori edilizi ha natura meramente cautelare perché volta a permettere all'amministrazione di definire la portata dell'abuso edilizio commesso, evitando che lo stesso assuma proporzioni maggiori, e viene assorbita dal successivo provvedimento sanzionatorio.

Estratto: «Passando, ora, all'esame delle ulteriori eccezioni di difetto di istruttoria e di motivazione, basti qui ribadire quanto affermato dal costante orientamento giurisprudenziale, ovvero che l'ingiunzione di demolizione di opere abusive costituisce atto dovuto in presenza della constatata realizzazione dell'opera ed è, in linea di principio sufficientemente motivata con l'affermazione dell'accertata abusività della stessa (Cons. di Stato, sez. V, 15 luglio 2013 n. 3847), non potendo neppure ammettersi l'esistenza di un affidamento tutelabile alla conservazione, nel tempo, di una situazione di fatto abusiva (Cons. Stato, Sez. VI, 5 gennaio 2015 n. 13).Nel caso di specie, inoltre, il Collegio rileva che l'iter procedimentale percorso dal Comune risulta congruamente esplicitato mediante il richiamo ai verbali di sopralluogo, unitamente alla documentazione fotografica in possesso dell'Ufficio, ed alla ordinanza di sospensione dei lavori, considerato anche che tali atti, richiamati nel provvedimento gravato, ne costituiscono corredo motivazionale; la sanzione impugnata, quindi, deve ritenersi compiutamente motivata sia con riferimento alle opere abusive sia con riferimento alle ragioni della demolizione.Ciò detto, non risulta degna di pregio la censura concernente la violazione dell'art. 27 del D.p.R. n. 380/01 atteso che tale disposizione si riferisce alla decorrenza del termine di efficacia del provvedimento di sospensione dei lavori, e nulla ha a che vedere con la legittimità della successiva e distinta ordinanza di demolizione.Sul punto, basti rilevare che la sospensione dei lavori edilizi ha natura meramente cautelare perché volta a permettere all'Amministrazione di definire la portata dell'abuso edilizio commesso, evitando che lo stesso assuma proporzioni maggiori, e viene assorbita dal successivo provvedimento sanzionatorio previsto dall'art. 4 l. n. 47 del 1985,, ma la sua scadenza non priva il Comune del potere di adottare i provvedimenti definitivamente repressivi della violazione edilizia perpetrata (T.a.r. Lazio, Sez. II, 18 luglio 2008 n. 6900).Infine, l'ordinanza gravata risulta correttamente notificata alla sig. ra Robustelli, quale richiedente il permesso di costruire e qualificatasi

Sintesi: In presenza di aree soggette a vincolo paesaggistico la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio è soggetta a distinte ed autonome valutazioni, le quali, seppure rimesse ad un unico organo, mantengono la loro autonomia ad ogni effetto in quanto espressione di discipline concorrenti, con la conseguenza che anche un eventuale esercizio positivo del controllo urbanistico/edilizio si profila del tutto ininfluenza agli effetti della verifica della compatibilità paesaggistica delle opere.

Sintesi: L'eventuale conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di interventi realizzati non vale a sostenere e/o comprovare la legittimità degli stessi interventi dal punto di vista ambientale.

Sintesi: L'osservanza o meno di prescrizioni che regolamentano la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio è del tutto ininfluenza ai fini della valutazione della legittimità di una misura adottata dall'Amministrazione sulla base della normativa che disciplina la compatibilità paesaggistica delle opere.

Estratto: «Come ripetutamente affermato in ambito giurisprudenziale, in presenza di aree soggette a vincolo paesaggistico la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio è, infatti, soggetta a distinte ed autonome valutazioni, le quali, seppure rimesse ad un unico organo (come si verifica nel caso in esame), mantengono la loro autonomia ad ogni effetto in quanto espressione di discipline concorrenti (cfr. C.d.S., Sez. IV, 28 febbraio 2005, n. 714; Cass. Penale, Sez. III, 12 luglio 2006, n. 33966), con la conseguenza che anche un eventuale esercizio positivo del controllo urbanistico/edilizio si profila del tutto ininfluenza agli effetti della verifica della compatibilità paesaggistica delle opere (cfr. C.d.S., Sez. IV, 31 agosto 2004, n. 5723). Ciò detto, è evidente che l'eventuale conformità di interventi realizzati alla disciplina urbanistico – edilizia non vale affatto a sostenere e/o comprovare la legittimità degli stessi interventi dal punto di vista ambientale. Da tale assunto si desume, dunque, che l'osservanza o meno di prescrizioni che regolamentano la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio è del tutto ininfluenza ai fini della valutazione della legittimità di una misura adottata dall'Amministrazione sulla base della normativa che disciplina la compatibilità paesaggistica delle opere. Volendo esaminare la questione da un punto di vista prettamente sostanziale, il Collegio ricorda che il rispetto dell'obbligo della previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica - pena l'applicazione delle misure di cui all'art. 167 già citato - è imposto anche per interventi di minor impatto sul territorio, assoggettati al regime della denuncia di inizio attività (cfr. Cass. Penale, Sez. III, 20 giugno 20002, n. 30144).»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ABUSI EDILIZI

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.10855 del 25/05/2016 - Relatore: Elisa Picaroni - Presidente: Emilio Migliucci

Sintesi: Una volta accertata la violazione delle distanze legali, la responsabilità del progettista può essere esclusa soltanto dimostrando che l'opera che non rispetta le distanze suddette non era conforme al progetto.

Estratto: «2. - Con il secondo motivo è dedotta violazione e falsa applicazione degli artt. 2043 e 2236 cod. civ., e si contesta il rigetto della domanda di manleva proposta nei confronti degli eredi del progettista architetto D.. La Corte d'appello aveva argomentato il rigetto sul rilievo che il progetto era conforme al Piano di recupero, senza tenere conto del fatto che l'architetto D. era l'autore del Piano di recupero, fatto proprio dal Comune di Treviso.2.1. - La doglianza è fondata.L'argomento utilizzato dalla Corte d'appello per rigettare la domanda di manleva è privo di consistenza.La conformità della costruzione al progetto assentito dalla Pubblica amministrazione non incide sulla disciplina privatistica delle distanze tra le costruzioni o rispetto ai confini, posto che, da un lato, il titolo abilitativo all'attività costruttiva - peraltro valutabile incidenter tantum dal giudice ordinario - è comunque rilasciato con salvezza dei diritti dei terzi (ex plurimis e da ultimo, Cass., Sez. U, ordinanza n. 13673 del 2014; sez. 2, sentenza n. 19650 del 2013), e, dall'altro lato, la realizzazione di un edificio in violazione delle distanze legali deve ritenersi causalmente legato al comportamento del professionista che abbia predisposto il progetto (ex plurimis, Cass., sez. 2, sentenza n. 8014 del 2012; sentenza n. 1208 del 1996; sentenza n. 5699 del 1979).Una volta accertata la violazione delle distanze legali, la responsabilità del progettista può essere esclusa soltanto dimostrando che l'opera che non rispetta le distanze legali non conforme al progetto. Diversamente, la Corte d'appello ha ritenuto insussistente la responsabilità del progettista argomentando sulla conformità del progetto edilizio al piano di recupero - redatto peraltro dal medesimo professionista e fatto proprio dal Comune di Treviso -, cui aveva fatto seguito il rilascio della concessione edilizia, senza neppure spiegare le ragioni per cui il predetto progetto dovesse essere considerato "adeguato".»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II SALERNO n.1902 del 11/09/2015 - Relatore: Valeria Ianniello - Presidente: Francesco Riccio

Sintesi: La sanabilità delle opere lesive delle distanze dai confini ed edifici dei fondi limitrofi deve escludersi limitatamente alle distanze prescritte dagli strumenti urbanistici locali, in quanto le norme in tema di distanze degli strumenti urbanistici locali, non sono derogabili, perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali e pubblici in materia urbanistica.

Estratto: «Nel merito, l'impugnato diniego di accertamento di conformità si fonda sui seguenti motivi:“1. Il fabbricato non rispetta le distanze dai confini così come indicati nel Verbale di sopralluogo che ha portato alla emanazione della Ordinanza di demolizione n. 31 del 08.10.2013. Gli unici confini ufficiali a cui questo Ufficio può fare riferimento sono ad oggi solo quelli catastali [...].2. Per il muro in corrispondenza dello scavo che porta al piano interrato, [...]non sono stati allegati grafici tali da permettere di esaminarne la consistenza e valutarli dal punto di vista urbanistico ed edilizio”.Per quanto attiene all'asserito mancato rispetto delle distanze, parte ricorrente rileva da un lato l'insussistenza della violazione - dovendosi aver riguardo ai confini reali anziché a quelli catastali - dall'altro la abnormità del provvedimento con riguardo all'entità della asserita violazione.Per vero, “la sanabilità delle opere lesive delle distanze dai confini ed edifici dei fondi limitrofi, deve escludersi limitatamente alle distanze prescritte dagli strumenti urbanistici locali, ciò in quanto le norme in tema di distanze degli strumenti urbanistici locali, non sono derogabili, perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali e pubblici in materia urbanistica” (T.A.R. Campania Napoli,

VIII, sent. n. 1458/2011). Tuttavia, nel caso all'esame del Collegio devono trovare accoglimento i rilievi di parte ricorrente in ordine alla erronea considerazione, da parte dell'Amministrazione precedente, dei confini catastali, anziché di quelli riscontrabili in fatto. Ha affermato, al riguardo, il Consiglio di Stato, che "un accertamento tanto complesso quale quello all'origine dei fatti di causa (e, lo si ripete, la cui molteplicità di aspetti si è manifestata in modo pieno nel giudizio dinanzi al T.A.R.) non avrebbe potuto essere concluso in sostanziale assenza di qualunque istruttoria e sulla base soltanto di un raffronto con le risultanze catastali. A tacer d'altro, l'operato del Comune appellato si è in tal modo posto in contrasto con il consolidato orientamento (correttamente richiamato dall'appellante) secondo cui, ai fini della determinazione dell'effettiva proprietà del bene, alle risultanze catastali non può essere riconosciuto un definitivo valore probatorio, bensì una valenza meramente sussidiaria rispetto a quanto desumibile dagli atti traslativi in quanto contenenti utili indicazioni in ordine all'estensione dei fondi confinanti (sul punto ex plurimis: Cass. Civ., II, 23 dicembre 2004, n. 23933). Ma il punto è che (per le ragioni che fra breve si esporranno) erano proprio le descrizioni dei luoghi contenute nei titoli di provenienza a fornire elementi centrali per stabilire l'effettiva proprietà dell'area" (Cons. di Stato, VI, sent. n. 5/2015). Orbene, l'atto di compravendita per notaio Angelo Giannitti, in data 30 agosto 1965, tra i sigg.ri Antonio Capone e Angelo Capone (precedenti dante causa e acquirente), prevede che "la zona di terreno innanzi descritta viene venduta, così come delimitata da nove termini lapidei, di recente apposizione e da un altro preesistente sull'angolo di terreno di proprietà di Vardaro Antonio". Inoltre, dalla perizia giurata di parte (pag. 4, con allegati fotografici) risulta la presenza "nella triplice di confine delle particelle 1070 (ex 394), ex 253 e 516" di "tracce del vecchio muro che a suo tempo delimitava e definiva il confine tra la proprietà Vardaro (particella ex 253) e la proprietà Saccone (particella ex 394)", il quale "si arresta in corrispondenza di un albero di fico che è stato presumibilmente piantato quale delimitazione della proprietà Saccone"; inoltre "la linea di confine tra la particella ex 253 e la particella 516 che individua la proprietà Tirone è definita sui luoghi alla stessa stregua della linea di confine tra la particella 394 e la particella 516 e cioè tramite una scarpata evidente, ben definita e consolidatasi negli anni"; sicché "in sostanza, tutta la proprietà Tirone è delimitata rispetto ai fondi limitrofi con scarpata". Il Comune avrebbe dunque dovuto eseguire un'approfondita istruttoria circa l'individuazione del reale confine tra i due fondi, stante, in linea di principio, l'inattendibilità delle risultanze catastali. Pronunciandosi su fattispecie analoga, il Giudice amministrativo ha affermato che "era onere degli uffici tecnici dar corso ad un'adeguata istruttoria intesa ad acclarare gli effettivi confini tra le due proprietà, avvalendosi di ogni consentito strumento di indagine (assunzione di informazioni testimoniali tra la popolazione più anziana, esame degli atti notarili databili al periodo storico più vicino all'epoca dell'acquisto della proprietà del ricorrente e quant'altro)", atteso che "in situazioni dominicali risalenti e connotate anche da condizioni del territorio particolari, quali l'acclività e la natura scoscesa dei terreni, la presenza di segni materiali esteriori di antica origine quali muri in pietra realizzati con tecnica a secco, soprattutto se esistenti tra fondi posti a dislivello, l'Amministrazione deve conferire il giusto rilievo significativo a siffatti elementi materiali nella individuazione dei reali confini tra fondi finitimi, non potendosi arrestare al dato emergente dalle risultanze catastali, le quali: 1. sono dotate, per costante incontrastata giurisprudenza, di una valenza probatoria soltanto residuale e pertanto cedevole a fronte di emergenze di natura reale; 2. devono essere stimate ancor più inattendibili nelle riferite particolari situazioni del territorio, contraddistinte da acclività, natura scoscesa dei terreni, presenza in loco di segni esteriori materiali, quali muri a secco di antica origine o termini lapidei (non a caso il Codice

civile del 1942 istituì l'actio regundorum finum e l'apposizione di termini: art. 951 c.c.)" (T.A.R. Piemonte, I, sent. n. 2356/2010; in termini, T.A.R. Molise, I, sent. n. 186/2015).»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.1173 del 09/09/2015 - Relatore: Mara Bertagnolli - Presidente: Stefano Tenca

Sintesi: Una SCIA è di per sé inidonea a sanare la violazione delle norme sulle distanze dagli edifici.

Estratto: «Tutto ciò premesso, il Collegio non ravvisa ragione di discostarsi dall'orientamento di cui alla sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 04/05/2012 n. 2592, nella quale si legge che: "l'amministrazione, in ipotesi di segnalazioni sottoscritte, circostanziate e documentate, ha, comunque, l'obbligo di attivare un procedimento di controllo e verifica dell'abuso, della cui conclusione deve restare traccia, sia essa nel senso dell'esercizio dei poteri sanzionatori, che in quella della motivata archiviazione, e ciò in forza dei principi di cui all'art. 2 della legge sul procedimento, dovendosi in particolare escludere che la ritenuta mancanza dei presupposti per l'esercizio dei poteri sanzionatori possa giustificare un comportamento meramente silente". Nel caso di specie, invece, il Comune risulta essere venuto meno a tale obbligo. Ciò in quanto, innanzitutto, esso ha erroneamente comunicato un'intervenuta sanatoria, che, al contrario, deve ritenersi inesistente, dal momento che il confinante si è limitato alla presentazione di una "Segnalazione Certificata Inizio Attività" (c.d. SCIA) in variante al progetto autorizzato. È pur vero, infatti, che il progetto in tale occasione prodotto e su cui si è formato il silenzio, evidenziava una distanza tra gli edifici di 9,90 metri (peraltro superiore a quella riscontrata), ma sul punto non appare revocabile in dubbio la correttezza della tesi di parte ricorrente, secondo cui una SCIA è di per sé inidonea a sanare la violazione delle norme sulle distanze dagli edifici (cfr, in tal senso Cass. Pen. sez III 15/07/2011 n. 28048).»

TAR CALABRIA, SEZIONE REGGIO CALABRIA n.860 del 25/08/2015 - Relatore: Roberto Politi - Presidente: Roberto Politi

Sintesi: Ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze fra immobili, è irrilevante l'eventuale carattere abusivo dell'edificio preesistente, costituendo questo comunque una entità materiale, come tale da considerare in sede di rilascio della concessione edilizia per il nuovo edificio.

Estratto: «Con tale mezzo di tutela, in particolare, viene illustrata l'afferzata illegittimità del provvedimento concessorio rilasciato nei confronti del controinteressato sig. P., assumendosi che il titolo edificatorio a quest'ultimo assentito sia decaduto e, comunque, riveli profili di contrasto con la vigente strumentazione urbanistica comunale. Nell'osservare come le censure di che trattasi trovino svolgimento largamente probabilistico e/o induttivo, difettando nella prospettazione di parte ricorrente l'asseverazione con elementi di fatto certi e dimostrati del contenuto asseritamente illegittimo della concessione ad aedificandum, avversata, si rileva – peraltro – che anche una eventuale abusività della realizzazione P. è comunque inidonea ai fini dell'esonero dall'osservanza degli obblighi in materia di distanze fra edifici. Ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze fra immobili, è infatti irrilevante l'eventuale

carattere abusivo dell'edificio preesistente, costituendo questo comunque una entità materiale, come tale da considerare in sede di rilascio della concessione edilizia per il nuovo edificio (cfr. Cons. Stato, sez. V Sez., 6 novembre 1992 n. 1174; T.A.R. Campania, Salerno, 14 giugno 1995 n. 367; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 21 gennaio 1994 n. 11).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3968 del 21/08/2015 - Relatore: Raffaele Potenza - Presidente: Goffredo Zaccardi

Sintesi: L'abuso edilizio, allorquando occorra valutare la domanda del confinante di edificare sul proprio suolo, non può essere, di per sé, rilevante ed incidente sulla posizione giuridica di chi abbia diritto di edificare e quindi il mancato rispetto delle distanze legali non rileva se l'immobile di riferimento è abusiva.

Estratto: «2-. Con la sentenza oggetto dell'appello C., il TAR ha accolto il ricorso dell'odierna appellata ritenendo fondati congiuntamente il terzo, il quarto e il quinto motivo di gravame (come in fatto riportati), argomentando in sintesi che: - "non può, innanzitutto, dirsi dirimente l'eccezione sollevata dal Comune di Marcianise e dal controinteressato, secondo cui l'opera assentita in favore della De Ponte col titolo abilitativo edilizio annullato sarebbe da considerarsi successiva rispetto manufatto abusivamente realizzato dal Cuccaro, in quanto consistente non già in una ricostruzione dell'edificio originario (composto da un piano terra e un piano primo con scala di accesso al relativo terrazzo), bensì in una nuova costruzione (composta da un piano interrato, un piano terra, un primo, un secondo piano e un sottotetto), assoggettata, come tale, al rispetto della distanza legale minima dal fabbricato frontistante, divenuto preveniente.";- infatti non è condivisibile "l'assunto che la distanza legale debba essere misurata tenendo conto anche delle opere abusive confinanti, quale, appunto, la veranda chiusa dal contro interessato", poiché questa tesi "condurrebbe, nella specie, al risultato aberrante che, a causa dell'illecito ampliamento dell'edificio in proprietà del Cuccaro, la ricorrente si vedrebbe costretta ad arretrare il proprio manufatto rispetto alla sua legittima ubicazione originaria".3.- L'appello in trattazione avversa la sentenza mediante sostiene due censure, che tuttavia non possono trovare accoglimento.a)- Si argomenta " in primis" l'erroneità della decisione ove ha ritenuto che ai fini dell'applicazione della norma sulla distanza tra i due edifici, non deve tenersi conto dell'intervento (tamponatura di veranda) "presuntivamente" abusivo realizzato sull'edificio insistente sul suolo confinante, di proprietà C.. Al riguardo quest'ultimo richiama l'orientamento giurisprudenziale per cui l'applicazione delle norme sulle distanze va effettuata tenendo conto degli edifici effettivamente esistenti anche se abusivi (CGA n.930/2008); Al riguardo il Collegio ritiene di dover confermare la tesi espressa dal TAR in base al quale l'abuso edilizio, allorquando occorra valutare la domanda del confinante di edificare sul proprio suolo, non può essere, di per sé, rilevante ed incidente sulla posizione giuridica di chi abbia diritto di edificare. Questo orientamento del resto è già stato espresso dalla Sezione (sent. n. 1874/2009) e non sussistono ragioni per discostarsene. Il principio vale anche nella fattispecie, come quella in controversia in cui la concessione chiesta da confinante non rispetti la distanza solo da una parte dell'edificio posto nel fondo limitrofo e che risulti abusiva .b).- Parimenti è corretta l'omessa valutazione, ai fini del calcolo della distanza legale, del passetto esterno su quale è stata successivamente realizzata dall'appellante la veranda "presuntivamente" abusiva. Tale preesistenza, prescindendo quindi dalla veranda, sarebbe stata sufficiente per imporre il rispetto della distanza legale di 10 m.l.,

precludendo pertanto all'appellata di realizzare una costruzione a distanza inferiore (m.l. 8,80); a supporto di questa tesi l'appellante indica la giurisprudenza che qualifica come vere e proprie costruzioni le parti dell'edificio avanzate che siano destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato o comunque rientranti nel concetto civilistico di corpo edilizio avanzato o "aggettante". In disparte la situazione di abusività dell'opera (situazione che peraltro il sig. Cuccaro smentisce esibendo il titolo edilizio legittimante la veranda), la stessa doglianza rivela le ragioni della sua infondatezza. Ed invero gli orientamenti citati sono applicabili nel senso di imporre alla costruzione erigenda il rispetto dei 10 m.l. solo se i corpi in questione sono legittimamente realizzati o comunque destinati ad estendere la consistenza del fabbricato cui afferiscono, trovando in questo caso applicazione le norme sulla prevenzione edilizia e sul conseguente rispetto delle distanze. Pertanto la semplice preesistenza di un passetto o di una scala non suscettibili, ai sensi delle norme urbanistiche, di essere utilizzati per un ampliamento volumetrico dell'edificio non costituiscono situazioni edilizie rilevanti e quindi idonee a legittimamente imporre il rispetto dei 10 m.l. alla erigenda costruzione frontista. 4.- Conclusivamente il ricorso deve essere respinto, emergendo l'erroneità della tesi del Comune e dell'appellante per cui "chi costruisce dopo è tenuto a rispettare la norma sulla distanza dei fabbricati ancorché il fabbricato confinante sia in tutto o in parte abusivo". Pertanto devono confermarsi l'illegittimità dell'annullamento della concessione edilizia emesso in rapporto alla fattispecie in controversia e la sentenza del TAR che l'ha pronunciata.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.23682 del 06/11/2014 - Relatore: Antonio Oricchio
- Presidente: Luigi Piccialli

Sintesi: La condanna alla demolizione, nel caso di accertata violazione delle distanze legali, non comporta la necessità di ulteriore acquisizione in ordine al danno. Neppure il rilascio di provvedimento che, dal punto di vista amministrativo ed urbanistico, assenta l'edificazione può avere effetto scriminante rispetto alla consumata violazione del diritto del terzo a non veder violate, in proprio sfavore, le norme sulle distanze.

Estratto: «2.- Con il secondo motivo del ricorso si denuncia il vizio di violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. con riferimento all'art. 378 e 873 c.c. ex art. 360 c.p.c., n. 3, nonché l'insufficiente motivazione su un fatto decisivo della controversia ex art. 360 c.p.c., n. 5. In particolare viene formulato apposito quesito diretto a sapere se "la condanna alla demolizione, come risarcimento in forma specifica - quale risulta prevista per le violazioni delle distanze edilizie - comporti la necessaria acquisizione della prova del danno ulteriore per equivalente o è sufficiente il criterio della probabilità e verosimiglianza, per il suddetto danno". Ed, ancora, "se la violazione di distacchi di manufatti assentiti con provvedimenti ad aedificandum", irretrattabilmente esecutori, comporti un danno ulteriore per equivalente oltre alla condanna alla demolizione". Il motivo è infondato. La condanna alla demolizione, nel caso di accertata violazione delle distanze, non comporta la necessità di ulteriore acquisizione in ordine al danno. Neppure il rilascio di provvedimento che (dal punto di vista amministrativo ed urbanistico) assenta l'edificazione può avere effetto scriminante rispetto alla consumata violazione del diritto del terzo a non veder violate, in proprio sfavore, le norme sulle distanze. Per il resto il motivo è carente quanto al prescritto momento di sintesi in ordine al pur prospettato vizio motivazionale.»

computo delle distanze – del balcone di sua proprietà, che si assume eseguito abusivamente. L'abusività di un manufatto, ai fini della sua non inclusione nel computo delle distanze minime, deve infatti essere previamente e ritualmente accertata dai competenti comunali, per cui, in mancanza (come nel caso di specie), la verifica delle distanze deve essere eseguita sulla base della rilevazione di quanto effettivamente realizzato. In conclusione, il profilo di censura è fondato, in quanto risulta provata la dedotta violazione della normativa urbanistica del Comune di Scafati in materia di distanze tra fabbricati.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ABUSI EDILIZI --> CONDONO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5194 del 12/12/2016 - Relatore: Nicola D'Angelo -
Presidente: Raffaele Greco

Sintesi: Alla regolarizzazione dell'illecito edilizio ex d.l. n. 269/2003, che ha efficacia soltanto sul piano amministrativo e penale, restano ovviamente estranei i diritti dei terzi, i quali possono sempre far valere la violazione delle norme sulle distanze legali e chiedere il risarcimento dei danni o la demolizione delle opere abusive.

Estratto: «20.2. Il TAR di Napoli ha innanzitutto dichiarato il difetto di giurisdizione sulla lamentata circostanza che la disposta sanatoria ex art. 32, commi 25 ss., del d.l. n. 269/2003, avendo per oggetto abusi in materia di distanze fissate dalla vigente normativa urbanistica, avrebbe determinato una lesione dei diritti dei terzi proprietari di immobili confinanti e la conseguente violazione dell'art. 39, comma 2, della legge n. 724/1994. Tale conclusione può essere condivisa. La sanatoria rilasciata dal Comune ha avuto effetto di far cessare sotto il profilo pubblicistico l'abusività delle opere, lasciando impregiudicata la possibilità per gli appellanti di esercitare dinanzi al giudice civile eventuali ulteriori forme di tutela anche sulle distanze legali. La sanatoria rilasciata dal Comune di Sant'Arpino è, infatti, riconducibile alla tipologia 1 di cui all'allegato 1 al d.l. n. 269/2003 ("opere realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"). Pertanto, l'eventuale violazione del regime delle distanze dettato dal piano regolatore generale dello stesso Comune rientra nel novero delle difformità dalle "norme urbanistiche" e dalle "prescrizioni degli strumenti urbanistici", per le quali lo stesso d.l. n. 269/2003 ammette l'operatività del condono. Alla regolarizzazione dell'illecito edilizio, che ha efficacia soltanto sul piano amministrativo e penale, restano ovviamente estranei i diritti dei terzi, i quali possono sempre far valere la violazione delle norme sulle distanze legali e chiedere il risarcimento dei danni o la demolizione delle opere abusive (cfr. Cass. Civile, sez. II, n. 24125/2013 e Cons. Stato, sez. IV, n. 8262/2006).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.25924 del 09/12/2014 - Relatore: Bruno Bianchini
- Presidente: Vincenzo Mazzacane

Sintesi: L'esser intervenuto un provvedimento di sanatoria di abuso edilizio non comporta la pretermissione del diritto del frontistante proprietario al rispetto delle distanze dai confini, di tal che ogni provvedimento autorizzatorio di un'attività di immutazione del

territorio viene rilasciato con la clausola - per vero superflua - della "salvezza dei diritti dei terzi".

Estratto: «7.a.2 - Sostengono le stesse parti deducenti che nel manufatto dalle medesime edificato - descritto in sentenza come costituito da una struttura intelaiata in cemento armato chiusa da tre lati ed alta metri 3,80, priva di copertura ma con la predisposizione per una copertura a doppia falda - si sarebbe svolta attività che assumono artigianale, di tipo siderurgico: tale attività però, lungi dall'aver qualunque connessione con la qualificazione agricola del fondo, non avrebbe potuto essere vietata perché: A - l'opera era stata assentita in via di sanatoria amministrativa; b - sarebbe a servizio dell'attività artigianale svolta dal M..7.b - La censura è completamente destituita di fondamento atteso che l'esser intervenuto un provvedimento di sanatoria non comporta la pretermissione del diritto del frontistante proprietario al rispetto delle distanze dai confini, di tal che ogni provvedimento autorizzarono di un'attività di immutazione del territorio viene rilasciato con la clausola - per vero superflua - della "salvezza dei diritti dei terzi"; va poi negata la fondatezza dell'operazione interpretativa sopra esposta per cui se il manufatto - che deve essere definito a tutti gli effetti costruzione ai fini del rispetto delle distanze, stanti le dimensioni e la stabilità strutturale che lo caratterizzano, in disparte l'attualità del suo completamento - fosse stato collegabile all'attività svolta dal proprietario, allora si sarebbe potuto evitare di scrutinare la sussistenza della sua strumentalità con la qualità - agricola - del fondo: ciò in quanto le norme sulle distanze hanno riguardo alla qualitas fundi e non già alla qualitas hominis; del tutto infondato allora si pone il richiamo, operato dalle parti ricorrenti, all'art. 26 norme tecniche att. del Comune interessato che consente, nei fondi a vocazione agricola, la creazione solo di manufatti strettamente strumentali al migliore loro sfruttamento (ricoveri per macchine agricole; essiccatoi et similia) nonché all'art. 10 ter del regolamento edilizio comunale che si limita ad esonerare dall'obbligo di richiedere provvedimenti concessori od autorizzatoli le sole opere di risanamento e sistemazione dei suoli agricoli, atteso che non è sostenibile, per quanto sopra osservato, assumere che l'approntamento di un capannone per lavori di siderurgia potesse rivestire tale destinazione funzionale rispetto ad un fondo agricolo; del tutto disancorato da una possibilità di verifica in sede di legittimità - e comunque erroneo - si pone inoltre il richiamo alla L.R. Sicilia n. 71 del 1978, che all'art. 22 - modificato dalla L.R. n. 17 del 1994, art. 6 - ribadisce tra l'altro nelle zone a verde agricolo l'approntamento di impianti diretti allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali nella zona (peraltro tassativamente da individuarsi nello strumento urbanistico), atteso che non è spiegato o allegato in quale categoria di "risorse naturali" detto strumento urbanistico potrebbe far rientrare i prodotti oggetto di trasformazione siderurgica (tondini di ferro per la realizzazione di strutture in cemento armato).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.4494 del 11/09/2013 - Relatore: Bernhard Lageder - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: Pur in presenza di un provvedimento di condono (nella specie, usufruito da entrambi i proprietari frontisti), il proprietario del fondo contiguo, leso dalla violazione delle norme urbanistiche o delle distanze legali, in presenza dei relativi presupposti ha comunque il diritto di chiedere ed ottenere l'abbattimento o la riduzione a distanza legale della costruzione in ipotesi illegittima.

Estratto: «Inoltre, secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale di questo Consiglio di Stato (v., ex plurimis, Cons. St., sez. IV, 10 dicembre 2007, n. 6332; Cons. St., sez. IV, 30 dicembre 2006, n. 8262), da cui non v'è motivo di discostarsi, il condono edilizio attiene al rapporto pubblicistico tra il comune e il richiedente e permette a quest'ultimo di ottenere il titolo edilizio, nonostante la violazione di disposizioni di carattere urbanistico-edilizio, pagando la prevista oblazione, nel senso che, attraverso questo meccanismo, resta sanata la violazione nei (soli) rapporti tra l'amministrazione e il richiedente, ma – attesa la relatività del titolo – non sono incisi i rapporti tra il richiedente e i terzi, i cui diritti siano lesi dall'edificazione, e dunque non resta estinto il diritto del proprietario confinante al rispetto delle distanze previste, il quale può farlo valere innanzi all'autorità giurisdizionale competente. Tale impostazione trova, del resto, puntuale conferma nella disposizione dell'articolo 39, comma 2, l. 23 dicembre 1994, n. 724, nel testo modificato dall'articolo 37, comma 2, l. 23 dicembre 1996, n. 662, secondo cui “il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi”; è, al riguardo, utile ricordare che il testo originario della medesima disposizione aveva, invece, disposto che “le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere edilizie che creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime, a meno che queste ultime non siano conformi e compatibili sia con lo strumento urbanistico approvato che con quello adottato, e che siano state realizzate su parti comuni”, sicché la sua espunzione dall'ordinamento implica l'esclusione della natura ostativa (al condono) di eventuali limitazioni alle proprietà finitime, ivi compresa la violazione delle distanze legali. Se, poi, si considera che nel caso di specie è, altresì, oggettivamente controvertibile il rispetto delle distanze da parte del proprietario frontista (per il fatto stesso che egli a sua volta aveva commesso un abuso edilizio, poi condonato), ogni eventuale relativa controversia non può che essere risolta nella competente sede civile, su iniziativa del proprietario che vi abbia interesse. In altri termini, la circostanza considerata rilevante nel 'terzo' diniego, e cioè il fatto che l'immobile del ricorrente sia posto a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dalla disciplina regolamentare edilizia, non poteva, di per sé, impedire il condono, restando naturalmente salvo l'interesse di entrambi i proprietari frontisti di far valere il diritto al rispetto delle distanze davanti al giudice ordinario, a tutela del diritto di proprietà, poiché, pur in presenza di un provvedimento di condono (nella specie, usufruito da entrambi i proprietari frontisti), il proprietario del fondo contiguo, leso dalla violazione delle norme urbanistiche o delle distanze legali, in presenza dei relativi presupposti ha comunque il diritto di chiedere ed ottenere l'abbattimento o la riduzione a distanza legale della costruzione in ipotesi illegittima (v., in tal senso, anche la giurisprudenza della Corte di legittimità: ex plurimis, Cass. civ., sez. II, 6 febbraio 2009, n. 30131; Cass. civ., sez. II, 26 settembre 2005, n. 18728).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.4410 del 06/11/2012 - Relatore: Paolo Corciulo -
Presidente: Paolo Corciulo

Sintesi: La sanabilità delle opere lesive delle distanze dai confini ed edifici dei fondi limitrofi, deve escludersi limitatamente alle distanze prescritte dagli strumenti urbanistici locali, in quanto queste ultime – a differenza di quanto avviene per le prescrizioni in materia di distanze introdotte dal codice civile - non sono derogabili mediante convenzione tra privati.

Estratto: «Non è contestato tra le parti ed inoltre è quanto risulta dagli esiti del contenzioso civile definito nel merito con la sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere Sezione di Marcianise n. 419 del 5 settembre 2012 ed ormai conclusosi con la sentenza della Corte di Cassazione n. 20984 dell'11 ottobre 2010, che le opere oggetto dell'impugnato provvedimento di condono siano state realizzate in violazione della distanza legale di cinque metri che il P.R.G. del Comune di Macerata Campania impone sia rispettata sia tra gli edifici che tra questi ed i confini. Rispetto ad un siffatto stato dei luoghi occorre chiedersi se sia consentito alle parti di derogare a tale regolamentazione pubblicistica, o se si tratti di prescrizioni che non ammettono salvezze di natura convenzionale. Questa Sezione, nell'affrontare la questione (TAR Campania, Napoli, Sezione VIII, 14 marzo 2011 n. 1458), con orientamento da cui non vi è ragione di discostarsi, ha ritenuto che "la sanabilità delle opere lesive delle distanze dai confini ed edifici dei fondi limitrofi, deve escludersi limitatamente alle distanze prescritte dagli strumenti urbanistici locali, ciò in quanto le norme in tema di distanze degli strumenti urbanistici locali – a differenza di quanto avviene per le prescrizioni in materia di distanze introdotte dal codice civile - non sono derogabili, perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali e pubblici in materia urbanistica, nonché ad evitare la creazione di intercapedini ant igieniche e pericolose, come tali suscettibili di deroga mediante convenzione tra privati" (Consiglio di Stato IV Sezione, 30 dicembre 2006 n. 8262; Consiglio di Stato IV Sezione 30 Giugno 2010 n. 4181; Cassazione civile II Sezione 31 maggio 2006 n. 12966). Ne discende che il condono edilizio è stato illegittimamente riconosciuto, in quanto le opere per cui è stato richiesto sono state realizzate in violazione della normativa locale sulle distanze, a nulla rilevando ai fini pubblicistici quanto eventualmente convenuto in deroga dalle parti.»

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.436 del 26/05/2011 - Relatore: Davide Soricelli - Presidente: Francesco Corsaro

Sintesi: Nel caso in cui sia leso il diritto dei terzi al rispetto di una distanza minima dal confine, il condono sana la violazione nei rapporti con il comune ma evidentemente non estingue il diritto del proprietario confinante (al rispetto delle distanze prescritte) che potrà farlo valere innanzi all'autorità giurisdizionale competente.

Estratto: «7. Ciò premesso, il problema che pone il ricorso principale consiste nello stabilire se il condono edilizio previsto dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 sia o meno impedito dalla violazione delle norme che stabiliscono la distanza minima degli immobili dai confini del lotto in cui insistono. La ricorrente sostiene che il rispetto delle distanze dai confini costituisce un presupposto del condono, mentre i resistenti sostengono il contrario, invocando il tradizionale principio secondo cui le concessioni edilizie sono rilasciate dall'amministrazione con salvezza dei diritti dei terzi. Il Collegio condivide gli assunti dei resistenti; il condono edilizio, infatti, attiene al rapporto pubblicistico tra il comune e il richiedente e permette a quest'ultimo di ottenere il titolo edilizio, nonostante la violazione di disposizioni di carattere urbanistico-edilizio, pagando la prevista oblazione. Questo meccanismo, tuttavia, sana la violazione nei (soli) rapporti tra l'amministrazione e il richiedente ma – stante la relatività del titolo – non incide sui rapporti tra il richiedente e terzi i cui diritti siano lesi dall'edificazione. In altri termini, nel caso in cui sia leso il diritto dei terzi al rispetto di una distanza minima dal confine, il condono sana la violazione nei rapporti con il comune ma evidentemente non estingue il

diritto del proprietario confinante (al rispetto delle distanze prescritte) che potrà farlo valere innanzi all'autorità giurisdizionale competente; questa impostazione trova del resto puntuale conferma nella disposizione dell'articolo 39, comma 2, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, nel testo modificato dall'articolo 37, comma 2, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, secondo cui "il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi"; ed è utile ricordare che il testo originario della medesima disposizione disponeva invece che "le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere edilizie che creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime, a meno che queste ultime non siano conformi e compatibili sia con lo strumento urbanistico approvato che con quello adottato, e che siano state realizzate su parti comuni". Insomma la circostanza che l'immobile dei controinteressati sia posto a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dal regolamento edilizio comunale non impediva il condono, salvo naturalmente l'interesse della ricorrente a far valere il suo diritto al rispetto della distanza davanti al giudice ordinario a tutela del suo diritto di proprietà (Consiglio di Stato, sez. IV, 30 dicembre 2006, n. 8262).»

TRIBUNALE DI CASSINO, SEZIONE CIVILE del 03/08/2010 - Relatore: Dionigio Verasani - Presidente: Dionigio Verasani - Parti: Le.Gi. c. Se.Sa.

Sintesi: La sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici non hanno incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei confinanti e dei vicini derivanti da eventuali violazioni di distanze legali, pertanto residua in capo al proprietario del fondo o del fabbricato contiguo, leso dalla violazione delle norme poste a tutela delle distanze, il diritto di chiedere ed ottenere la demolizione o la riduzione a distanza legale della edificazione illegittima.

Estratto: «3) Le conclusioni. La domanda attorea deve ritenersi fondata alla luce delle richiamate risultanze istruttorie e della connessa sponda normativa ed ermeneutica. Non residua margine di dubbio alcuno sul fatto, fra l'altro ammesso documentalmente dal convenuto, che il parapetto - ringhiera realizzato sul lastrico solare del Se. innesca una servitù di affaccio in danno della proprietà dell'attore ed in contrasto con le regole dettate dal Codice Civile. Parimenti certo è, almeno a livello processuale, che la ringhiera è stata realizzata nell'autunno del 2003 e che il tentativo di arginare la lesione dei diritti altrui risale al febbraio del 2004. Entrambe le opere realizzate violano le distanze legali. Per come accertato dal consulente tecnico di ufficio, ringhiera e pannelli si trovano posizionati a meno di due metri dal fabbricato del Le. Tale distanza contrasta non solo con la norma civilistica di cui all'art. 873 ma anche con l'unico parametro di riferimento "urbanistico" disponibile sulla base delle allegazioni di parte che fissa in metri cinque il limite insuperabile per le opere eseguite a confine con le altrui proprietà. La sponda tecnico/giuridica/urbanistica della vicenda si attesta sulle seguenti coordinate. A) Gli articoli 871, 872 e 873 c.c. distinguono, nell'ambito delle leggi speciali e dei regolamenti edilizi, le norme integrative delle disposizioni del Codice Civile sui rapporti di vicinato dalle norme che, prive di tale portata, pur se dirette incidentalmente ad assicurare una migliore coesistenza fra ed una più razionale utilizzazione delle proprietà private, tendono in via principale a soddisfare interessi di ordine generale, quali le esigenze igieniche, il godimento della proprietà, la tutela della estetica edilizia, etc. A tale distinzione corrisponde, in caso di violazione della norma, una diversa tutela del privato, assicurata nel

secondo caso, e prescindendo dal potere autonomo della P.A. di imporre la osservanza coattiva del precetto, dalla sola azione di risarcimento del danno, e nel primo caso anche dalla azione reale tesa alla eliminazione dello stato di fatto originato dalla violazione edilizia. (Cfr., ex multis: Cass. sez. II, 29.07.2005, n. 16094; Cass. 10.06.1998, n. 5719; Cass. Sez. II, 26.07.1985, n. 4353.) Naturalmente la violazione diretta della norma del Codice Civile consente di per sé la duplice azione di tutela (Così, fra le altre: Cass. sez. II, 07.03.2002, n. 3341).B) Fra le norme edilizie, quelle dettate in materia di distanze fra fondi o manufatti, ancorché inserite in strumenti urbanistici, quali il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), di regola deputati alla tutela di interessi generali, come il paesaggio o rassetto del territorio, assolvono inevitabilmente anche allo scopo di disciplinare i rapporti di vicinato incidendo direttamente sui limiti di utilizzazione del suolo privato. Ciò si traduce nella regola generale secondo cui ciascun individuo è obbligato alla osservanza di tali norme e, specularmente, ha interesse a che tali norme vengano osservate anche dal vicino. Un tale interesse assurge a rango di vero e proprio diritto soggettivo che Integra la disciplina codicistica specifica. (Così: Cass. sez. II, 07.07.2004, n. 12464; Cass. sez. II, 11.01.2006, n. 213; Cass. sez. II, 28.11.2006, n. 25225.)C) La "combinazione" di generi che si origina quale conseguenza della peculiare natura di detta categoria di norme edilizie fonda l'ulteriore principio di diritto secondo cui le regole dettate dagli strumenti urbanistici locali in materia di distanze fra fabbricati o di questi dai confini non sono derogabili proprio perché dirette sia alla tutela di interessi privati, sia a quella di interessi generali, pubblici, urbanistici, con la conseguente invalidità di eventuali convenzioni in senso contrario. (Cfr.: Cass. sez. II, 31.05.2006, n. 12966; Cass. sez. II, 04.02.2004, n. 2117).D) Ulteriore, coerente corollario del "sistema" ermeneutico desumibile dalle pronunzie della Corte Regolatrice è costituito dalla variegata interferenza che sussiste fra le determinazioni eventualmente assunte dalla P.A. sulla facoltà edificatoria del privato e i diritti/doveri dei proprietari. Sicché: la rilevanza giuridica della "concessione" edilizia - ora Permesso a Costruire - si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico fra privato richiedente e/o costruttore e P.A., senza estendersi ai rapporti fra privati/proprietari, regolati dalle disposizioni del Codice Civile e dalle leggi speciali in materia edilizia, nonché dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali; ai fini della decisione delle controversie fra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie restano irrilevanti sia la esistenza dell'atto concessorio della P.A., sia l'intervenuta edificazione in conformità al "permesso" licenziato dalla stessa Amministrazione, trattandosi, in entrambi i casi, di circostanze che non ben possono non interferire con i diritti dei terzi direttamente originati dal Codice Civile; ex adverso, il mancato rilascio della "licenza" resta irrilevante, ai fini che ne occupano, laddove la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni codicistiche di settore; la "sanatoria" o il "condono" degli illeciti urbanistici, proprio perché inerenti al rapporto fra P.A. e privato costruttore non hanno incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei confinanti e dei vicini derivanti da eventuali violazioni di distanze legali previste dal Codice Civile e dalle norme regolamentari di esse integratrici; residua, quindi, in capo al proprietario del fondo o del fabbricato contiguo, leso dalla violazione delle norme poste a tutela delle distanze, il diritto di chiedere ed ottenere la demolizione o la riduzione a distanza legale della edificazione illegittima anche dopo l'eventuale condono di cui ha beneficiato il costruttore/antagonista oppure dopo l'eventuale permesso in sanatoria da questi ottenuto. (Così, ex plurimis: Cass. sez. II, 28.05.2007, n. 12405; Cass. sez. II, n. 12966, già richiamata; Cass. sez. II, 26.09.2005, n. 18728; Cass. sez. II, 22.07.1999, n. 7892).E) L'illecito cui da origine la edificazione a distanza illegale, tale riconosciuta sulla base delle norme codicistiche e di quelle integratrici, ha carattere permanente. Conseguenza che la prescrizione dei diritti del vicino