

TITOLO EDILIZIO

rassegna
 di giurisprudenza
 2009-2015

edilizia urbanistica

TITOLO EDILIZIO

rassegna di giurisprudenza
2009-2015

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di **titoli edilizi**, tratti da pronunce recensite dalla rivista telematica Urbium.it, appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015.

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

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

Edizione: agosto 2016 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-201-7 - codice: JREI28 - nic: 264 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa via Buzzaccarina 20 35020 Brugine (PD) - email: info@exeo.it www.exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

[TITOLO EDILIZIO](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> ACCERTAMENTO](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> CONTENUTO DEL CERTIFICATO](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> D.I.A. E S.C.I.A.](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> DECLARATORIA DI INAGIBILITÀ](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> FINALITÀ](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> IMMOBILI CONDONATI](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> IMMOBILI NON ABITATIVI](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> LOCAZIONE](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> MOMENTO](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> MOTIVAZIONE](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> OPERE DI URBANIZZAZIONE](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> PARERI](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> PRESUPPOSTI](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> RAPPORTO CON IL TITOLO ABILITATIVO](#)

[AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> SILENZIO](#)

[ANNULLAMENTO](#)

[ARCHIVIO COMUNALE](#)

[COMMISSARIO AD ACTA](#)

[COMMISSIONE DI REATI](#)

[COMPETENZA](#)

[CONDIZIONE DEL RILASCIO LOCATIZIO](#)

[CONTENUTO](#)

[DECADENZA](#)

[DECADENZA --> EFFETTI](#)

[DECADENZA --> MANCATA ULTIMAZIONE](#)

[DECADENZA --> MANCATO INIZIO](#)

[DECADENZA --> ONERE DELLA PROVA](#)

[DECADENZA --> PRESUPPOSTI](#)

[DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TASSATIVITÀ](#)

[DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI](#)

[DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI --> DECORRENZA](#)

[DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI --> SOSPENSIONE/PROROGA](#)

[DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI --> SOSPENSIONE/PROROGA --> PREVISIONE ESPROPRIATIVA](#)

[DECADENZA --> PROVVEDIMENTO](#)

[DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE](#)

[DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NATURA DICHIARATIVA](#)

[DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NATURA VINCOLATA](#)

[DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NECESSITÀ DI UN PROVVEDIMENTO](#)

[DECADENZA --> RINNOVO DEL TITOLO](#)

[DECADENZA --> SOPRAVVENUTA DIFFORMITÀ URBANISTICA](#)

[DINIEGO](#)

[DINIEGO --> IMPEGNI NEGOZIALI DEL COMUNE](#)

[DINIEGO --> INEFFICACIA PIANO ATTUATIVO](#)

[DINIEGO --> INFORMATIVA ANTIMAFIA](#)

[DINIEGO --> INTERVENTO PREVISTO NEL PIANO TRIENNALE](#)

[DINIEGO --> IRREVERSIBILE TRASFORMAZIONE](#)

[DINIEGO --> MANCATA RINUNCIA PLUS-VALORE](#)

[DINIEGO --> MOTIVAZIONE GENERICA](#)

[DINIEGO --> NATURA VINCOLATA](#)

[DINIEGO --> NECESSITÀ PIANO ATTUATIVO](#)

[DINIEGO --> NECESSITÀ VARIANTE URBANISTICA](#)

[DINIEGO --> RAGIONI ESTETICHE](#)

[DINIEGO --> REGIME DI SALVAGUARDIA](#)

[DINIEGO --> REGIME DI SALVAGUARDIA --> INTERVENTI PRODUTTIVI](#)

[DINIEGO --> STRADA VICINALE](#)

[DINIEGO --> TERRENI INCENDIATI](#)

[DINIEGO --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ](#)

[DINIEGO --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> VINCOLO AMBIENTALE](#)

[DINIEGO --> VINCOLO ESPROPRIATIVO](#)

[DINIEGO --> VINCOLO ESPROPRIATIVO --> DECADENZA](#)

[DISABILI, SOLIDARIETÀ](#)

[EFFETTI VERSO I TERZI](#)

[ELABORATI PROGETTUALI](#)

[ELABORATI PROGETTUALI --> CONTRASTO CON DESCRIZIONE OPERE](#)

[ESTINZIONE PER DISTRUZIONE DEL BENE](#)

[FINE LAVORI](#)

[FUNZIONE](#)

[IMPOSIZIONE FISCALE --> IVA](#)

[IN DEROGA](#)

[IN DEROGA --> CASISTICA](#)

[IN DEROGA --> INUTILIZZABILITÀ IN SANATORIA](#)

[IN DEROGA --> LIMITI](#)

[IN DEROGA --> NATURA](#)

[IN DEROGA --> NORME DEROGABILI](#)

[IN DEROGA --> PRESUPPOSTI](#)

[IN DEROGA --> REGIONI/PROVINCE](#)

[IN DEROGA --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI TRENTO](#)

[INIZIO LAVORI](#)

[INIZIO LAVORI --> CANTIERAMENTO](#)

[INIZIO LAVORI --> COMUNICAZIONE](#)

[INIZIO LAVORI --> PROVA](#)

[INIZIO LAVORI --> SBANCAMENTO](#)

[INTERVENTO SOSTITUTIVO](#)

[ISTANZA](#)

[MISURE ANTISISMICHE](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> CISTERNE INTERRATE](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> CONTRIBUTO DI RICOSTRUZIONE](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> COPERTURA DI PARCHEGGI](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> COSTRUZIONI VICINE](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> DEROGA AL MANTENIMENTO DELL'ESISTENTE](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> DEROGHE](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> DEROGHE --> COMPETENZA](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> IMPIANTI PUBBLICITARI](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> IMPIANTI RADIOTELEVISIVI](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> NULLA OSTA DEL GENIO CIVILE](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> RELAZIONE GEOLOGICA](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> SOPRAELEVAZIONI](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> VIOLAZIONI](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> VIOLAZIONI --> ORDINE DI DEMOLIZIONE](#)

[MISURE ANTISISMICHE --> VIOLAZIONI --> SANATORIA](#)

[MISURE DI SALVAGUARDIA](#)

[MOTIVAZIONE](#)

[MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO](#)

[MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> CASISTICA](#)

[MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> EFFETTI SULLA LOCAZIONE](#)

[MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO CON OPERE](#)

[MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO SENZA OPERE](#)

[MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO SENZA OPERE -->
TRASFORMAZIONI FUNZIONALI](#)

[NATURA VINCOLATA](#)

[NECESSITÀ](#)

[NORMATIVA APPLICABILE](#)

[NORMATIVA APPLICABILE --> COMUNE DI ROMA](#)

[NORMATIVA APPLICABILE --> COSTRUZIONI ANTERIORI ALLA LEGGE PONTE](#)

[NORMATIVA APPLICABILE --> COSTRUZIONI ANTERIORI ALLA LEGGE URBANISTICA](#)

[NORMATIVA APPLICABILE --> PROVA DELL'EPOCA DI REALIZZAZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> AUTORIZZAZIONE EDILIZIA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> COMPENSAZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONDOMINIO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE --> ESONERO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE --> ESONERO --> IN IPOTESI DI COMPENSAZIONE ESPROPRIATIVA-URBANISTICA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> ESONERO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> ESONERO --> IN IPOTESI DI COMPENSAZIONE ESPROPRIATIVA-URBANISTICA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> MOTIVAZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PARAMETRI DI RIFERIMENTO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PRESUPPOSTI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> RISERVA DI LEGGE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> DETERMINAZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> IN CASO DI DIA/SCIA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> MOMENTO DI COMPUTO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> NATURA GIURIDICA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> NEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> NEL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> NELLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> NELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSA DETERMINAZIONE --> EFFETTI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSA DETERMINAZIONE --> IN CASO DI SILENZIO-ASSENSO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSA DETERMINAZIONE --> RISCOSSIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO --> FIDEIUSSIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO --> SANZIONI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> AEROPORTI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ RICETTIVE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDIFICI COMMERCIALI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDILIZIA ABITATIVA
CONVENZIONATA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> FRAZIONAMENTO EDILIZIO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI
TELECOMUNICAZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
STRATEGICI - LEGGE 443/2001](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> INTERVENTI POST-SISMA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ZONE
TERREMOTATE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE INTERRATE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE NON COMPLETATE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PARCHEGGI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SALE CINEMATOGRAFICHE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TEATRO TENDA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> PATTUZIONI NEGOZIALI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> PERFEZIONAMENTO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> PRESCRIZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> PUBBLICHE CALAMITÀ](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RAPPORTI COL TITOLO EDILIZIO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RATEIZZAZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> BASILICATA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> EMILIA-ROMAGNA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> FRIULI VENEZIA GIULIA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> MARCHE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RESTITUZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> AFFIDAMENTO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> DECADENZA DEL TITOLO EDILIZIO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> INTERESSI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> PRESUPPOSTI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> TERMINE](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RINNOVO DEL TITOLO EDILIZIO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> RINVIO DEL PAGAMENTO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> SCOMPUTO](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> SOGGETTI PASSIVI](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> SOMME VERSATE IN ECCEDEXENZA](#)

[ONERI E CONTRIBUTI --> VARIANTE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ACCORPAMENTO UNITÀ IMMOBILIARI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ACQUE PUBBLICHE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ALLEVAMENTI DI BESTIAME](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> APERTURA DI PORTE, FINESTRE E LUCERNARI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> APPOSTAMENTI DA CACCIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> AREE INQUINATE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA --> NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> AUTOLAVAGGI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> BARRIERE ARCHITETTONICHE, ELIMINAZIONE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> BARRIERE FONOASSORBENTI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> BASAMENTI DI CEMENTO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CAMINI E CANNE FUMARIE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANCELLI E SBARRE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANILE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANTIERI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CELLE FRIGORIFERE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CENTRALI ELETTRICHE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CHIUSURA DI BALCONI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CHIUSURA DI PORTICI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CHIUSURA DI TENSOSTRUTTURE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> DEMOLIZIONE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> DEPOSITO ATTREZZI E RICOVERO BESTIAME](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> DEPOSITO MERCI E MATERIALI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDILIZIA CIMITERIALE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDILIZIA SCOLASTICA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ELETTRODOTTI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ELETTRODOTTI --> REGIONI E PROVINCE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ELETTRODOTTI --> REGIONI E PROVINCE --> TOSCANA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ESECUZIONE DI SENTENZA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> FORNO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> FRAZIONAMENTO EDILIZIO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> GAZEBO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI PESA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI STOCCAGGIO --> RIFIUTI RADIOATTIVI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI STOCCAGGIO --> RIFIUTI RADIOATTIVI --> DISSENSO ENTI LOCALI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> ACCESSO ALLA VIA PUBBLICA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> COMPETENZA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> DISPONIBILITÀ](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> INAPPLICABILITÀ SCIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> NATURA NON ONNICOMPENSIVA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> NATURA ONNICOMPENSIVA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> PARERE DELL'ARPA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> PROVVEDIMENTI INIBITORI DELLA DIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> REGIONI/PROVINCE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> SILENZIO ASSENSO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> SOSPENSIONE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> TIPOLOGIA DI IMPIANTI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> DISSENSO ENTI LOCALI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> INTERESSE STRATEGICO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARCHI TECNOLOGICI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARERE REGIONE, NECESSITÀ](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> SMANTELLAMENTO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> COMPETENZA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> DISPONIBILITÀ DELL'AREA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> IMPOSIZIONE DI GARANZIE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> MODIFICHE NON SOSTANZIALI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> MODIFICHE SOSTANZIALI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> REGIONI/PROVINCE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> REGIONI/PROVINCE --> CALABRIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI -->](#)

[REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> SANZIONI PECUNIARIE - ART. 44 D.LGS. 28/2011](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> TERMINE PER PROVVEDERE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> USO CIVICO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI PUBBLICITARI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI RADIOTELEVISIVI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> LASTRICI SOLARI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTI INTERRATI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MICROPROGETTI DI ARREDO URBANO \(D.L. 185/08\)](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MURO DI CONTENIMENTO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMUNALI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ADIACENZA A STRUTTURE CARCERARIE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN CEMENTO ARMATO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN FASCIA DI RISPETTO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ZONA VINCOLATA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE INTERNE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> AMPLIAMENTO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> CASISTICA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> ENTITÀ](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> NOZIONE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> REGIONI E PROVINCE --> LIGURIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE STAGIONALI, CASE MOBILI, ROULOTTES](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE SU SUOLO PUBBLICO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PALAFITTE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PARCHEGGI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PAVIMENTAZIONE AREE ESTERNE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PERGOLATI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PIANTUMAZIONE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PISCINE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PISTE E STRADE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> POMPEIANE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PONTI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PONTILI GALLEGGIANTI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PORTICATI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PREFABBRICATI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RECINZIONI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RETI ANTIGRANDINE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RICOSTRUZIONE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SCALE INTERNE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SCAVI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SERBATOI E CISTERNE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SERRE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SISTEMAZIONE SPAZI ESTERNI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOPPALCHI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOTTOTETTI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> STRISCE PASSARUOTE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> STRUTTURE PER NAUTICA DA DIPORTO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TEATRO TENDA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TENDE DA SOLE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TETTO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TETTOIE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> VERANDE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> VOLUME TECNICO](#)

[OPERE STRATEGICHE --> COMPATIBILITÀ TECNICA](#)

[OSSERVANZA NAEMINEM LAEDERE](#)

[PERFEZIONAMENTO](#)

[PERFEZIONAMENTO --> DEFINIZIONE PARZIALE](#)

[PERFEZIONAMENTO --> NON RECETTIZIO](#)

[PERFEZIONAMENTO --> NOTIFICA](#)

[PERFEZIONAMENTO --> NOTIFICA --> TERMINI](#)

[PERFEZIONAMENTO --> RECETTIZIO](#)

[PIANI STRALCIO E NORME ATTUATIVE](#)

[PIANO DI LOTTIZZAZIONE](#)

[PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> NATURA](#)

[PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> PERMESSO DI COSTRUIRE](#)

[PRESUPPOSTI](#)

[PRESUPPOSTI --> ACCESSO ALLA VIA PUBBLICA](#)

[PRESUPPOSTI --> ASSENZA DI ALTRO TITOLO EDILIZIO](#)

[PRESUPPOSTI --> ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ](#)

[PRESUPPOSTI --> AUTOCERTIFICAZIONI E AUTODICHIARAZIONI](#)

[PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE ALLE EMISSIONI IN ATMOSFERA](#)

[PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA](#)

[PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE SISMICA](#)

[PRESUPPOSTI --> CERTIFICAZIONE ENERGETICA](#)

[PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE --> COMPETENZA](#)

[PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE --> INERZIA DELLA P.A.](#)

[PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE --> LIBERALIZZAZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> COMPETENZA DEL PROGETTISTA](#)

[PRESUPPOSTI --> CONFORMITÀ URBANISTICA](#)

[PRESUPPOSTI --> DENSITÀ EDILIZIA](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> AREA DEMANIALE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMODATO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> PARTI COMUNI](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> PARTI COMUNI --> DIRITTO D'USO ESCLUSIVO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> SOPRAELEVAZIONI](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> SOPRAVVENUTO DISSENSO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> CONCORDATO PREVENTIVO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COOPERATIVE EDILIZIE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> GIUDICE DELL'ESECUZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> LEASING](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> LOCAZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> MUTAMENTO DURANTE LA PROCEDURA](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> NOZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> PROMISSARIO ACQUIRENTE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> RILASCIO CON SALVEZZA DEI DIRITTI DI TERZI](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> SERVITÙ](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> VERIFICA](#)

[PRESUPPOSTI --> DURC](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA ENTE PARCO](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA FORESTALE](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA IDROGEOLOGICO](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA SANITARIO](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA STRADALE](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA VIGILI DEL FUOCO](#)

[PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE --> ESISTENZA ANTECEDENTE](#)

[PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE --> IMPEGNO A REALIZZARLE](#)

[PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE --> MONETIZZAZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> PARCHEGGI](#)

[PRESUPPOSTI --> PARERE CONSORZIO ASI](#)

[PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA](#)

[PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA --> VALORE NON PROVVEDIMENTALE](#)

[PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA --> VALORE PROVVEDIMENTALE](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> CASISTICA](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> ECCEZIONALITÀ](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> EFFETTI](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NEL PIANO DI RECUPERO](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NOZIONE DI LOTTO](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NOZIONE DI LOTTO --> NOZIONE CIVILISTICA](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> PRESUPPOSTI](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> PIANO DECADUTO](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> URBANIZZAZIONE PREESISTENTE](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> P.I.P.](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA](#)

[PRESUPPOSTI --> PROGETTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI](#)

[PRESUPPOSTI --> REQUISITI RICHIEDENTE](#)

[PRESUPPOSTI --> VALUTAZIONE D'INCIDENZA - S.I.C. E Z.P.S.](#)

[PRESUPPOSTI --> VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO](#)

[PREVISIONE ESPROPRIATIVA](#)

[PROPOSTA RESPONSABILE PROCEDIMENTO](#)

[RAPPORTO CON ALTRI PROVVEDIMENTI --> CON IL NULLAOSTA IDRAULICO](#)

[RAPPORTO CON ALTRI PROVVEDIMENTI --> CON L'AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE E PER PUBBLICI ESERCIZI](#)

[RAPPORTO CON ALTRI PROVVEDIMENTI --> CON LA CONCESSIONE DEMANIALE](#)

[RAPPORTO CON ALTRI PROVVEDIMENTI --> CON LA LICENZA DI PUBBLICO INTRATTENIMENTO](#)

[REGIONI E PROVINCE](#)

[REGIONI E PROVINCE --> PROVINCIA DI TRENTO](#)

[REGIONI E PROVINCE --> SICILIA](#)

[REGIONI E PROVINCE --> VENETO](#)

[REVOCA](#)

[RINNOVO E/O PROROGA --> DISTINZIONE TRA PROROGA A RINNOVO](#)

[RINNOVO E/O PROROGA --> NORMATIVA SOPRAVVENUTA](#)

[RINNOVO E/O PROROGA --> PROROGA](#)

[RINNOVO E/O PROROGA --> TERMINI](#)

[SCADENZA TERMINI PROCEDIMENTO --> NON CONSUMAZIONE DEL POTERE](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> REGIONI/PROVINCE](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO ASSENSO](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO RIFIUTO](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE ASSENTITA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE EDILIZIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> ATTO DI COMUNICAZIONE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> CASISTICA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO --> RESPONSABILITÀ PENALE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ONERE DELLA PROVA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> ESCLUSIONI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> FACOLTATIVITÀ](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> IN CORSO D'OPERA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> ISTANZE DEL CONTROINTERESSATO](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> NATURA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> NATURA --> ATTO PRIVATO](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> NATURA --> PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> POTERI DEL GIUDICE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PRESUPPOSTI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> COMPETENZA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> FORMA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> LIMITI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> MOTIVAZIONE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI --> INTERRUZIONE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI --> REGIME ANTE T.U.](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI REPRESSIVI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> RAPPORTO CON GLI ABUSI EDILIZI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> REGIONI/PROVINCE --> UMBRIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> SCIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> SOSPENSIONE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> PERMESSO DI COSTRUIRE](#)

[TITOLO CONDIZIONATO](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> ACCESSO ALLA STRADA](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> ASSENSO DEI CONFINANTI](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> CESSIONE/DESTINAZIONE A USO PUBBLICO DI AREE](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> DISPONIBILITÀ DEL DIRITTO](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> EDIFICAZIONE UNITARIA](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> EDILIZIA CONVENZIONATA](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> PRODUZIONE DI DOCUMENTI](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> RINUNCIA INDENNIZZO](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> TITOLO A TERMINE](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> TITOLO IN SANATORIA](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> TITOLO PAESAGGISTICO](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> CASISTICA](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> DISTINZIONE CON VARIANTI ESSENZIALI](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> DOMANDA](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> NOZIONE](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> PRESUPPOSTI](#)

[VOLTURA](#)

TITOLO EDILIZIO

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.5817 del 16/10/2009 - Relatore: Olindo Di Popolo - Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi: Il titolo edilizio non può dirsi inesistente per il solo fatto della sua irreperibilità in corrispondenza del numero di protocollo assegnatogli.

Estratto: «3.2. Ora, dai riscontri fattuali sopra illustrati emerge, da un lato, la materiale esistenza di una copia (esibita in giudizio) di un documento ritraente un'autorizzazione a parcheggio rilasciata al ricorrente dal Comune di San Prisco e, d'altro lato, la mancanza di elementi probatori univoci e certi circa l'inesistenza della predetta autorizzazione. A fronte dell'evidenza documentale fornita da parte ricorrente, il titolo abilitativo in parola non può dirsi, in altri termini, mai rilasciato – come, in sostanza, adombra l'amministrazione intimata – per il solo fatto della sua irreperibilità in corrispondenza del numero di protocollo assegnatogli né, tanto meno, alla stregua della indimostrata stipula di una convenzione tra il Comune e la Curia vescovile per asservimento dell'area de qua a parcheggio libero. Ed anzi, dalla nota del responsabile dell'Ufficio protocollo del Comune di San Prisco, prot. n. 850, del 20 gennaio 2009 e dallo stralcio del registro di protocollo ad essa allegato emergono profili di perplessità tali da non lasciare escludere errori nella registrazione del provvedimento abilitativo emesso in favore dell'Istituto diocesano e tali, soprattutto, da non consentire di assegnare portata risolutiva alla rilevata difformità tra il numero di protocollo attribuito all'autorizzazione annullata in autotutela e il destinatario dell'atto identificato col predetto numero. In particolare, dalle risultanze del registro di protocollo dell'amministrazione resistente si rinviene traccia di una pratica di autorizzazione a parcheggio con riferimento al complesso La Meridiana, transitata per l'Ufficio tecnico comunale; nel contempo, nella citata del 20 gennaio 2009, prot. n. 850, si precisa che detta traccia “è stata rinvenuta per caso nella fase di riscontro del protocollo in entrata” e si adombra l'ipotesi di “una eventuale dettagliata ricerca di tutti i protocolli in uscita”. Le evidenziate perplessità derivanti da carenze istruttorie in sede di verifica degli atti degli uffici comunali infirmano, pertanto, l'assunto di illegittimità dell'autorizzazione annullata in autotutela, siccome esclusivamente incentrato sul dato formale, e, di per sé, non invalidante (cfr. TAR Umbria, Perugia, 27 luglio 2006, n. 391; TAR Toscana, Firenze, sez. I, 28 gennaio 2008, n. 55), della incongruenza del numero di protocollo su di essa riportato (n. 12/2005), anziché sul dato certo e incontrovertibile del suo mancato rilascio da parte dell'amministrazione intimata, ossia della sua giuridica – se non anche materiale – inesistenza.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.3566 del 09/12/2009 - Relatore: Luca Morbelli - Presidente: Santo Balba

Sintesi: Non può ammettersi la concessione edilizia implicita.

Estratto: «La sig.ra Bavassano otteneva, con provvedimento del Comune di Sori 25 marzo 1995 n. 258, il condono relativamente ad una veranda annessa all'edificio di proprietà ubicato in Sori via Crispi n. 13. Le dimensioni e la sagoma della veranda condonata sono bene evincibili dalla planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria 25 marzo 1995

n. 258 (si cfr. sub doc n. 1 delle produzioni di parte ricorrente 16 aprile 2009 relativamente al ricorso n. 152/05). Successivamente, in data 1 febbraio 2001, la sig.ra Bavassano richiedeva concessione edilizia per lavori di ristrutturazione edilizia della suddetta veranda (si cfr. sub doc. n. 3 delle produzioni del Comune di Sori 16 aprile 2009 nel ricorso n. 152/05 di r.g.). Il progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia prevedeva significative modifiche rispetto allo stato preesistente, tali modifiche sono chiaramente evidenziate nella planimetria allegata al progetto (si cfr. sub doc. n. 3 delle produzioni del Comune di Sori 16 aprile 2009 nel ricorso n. 152/05 di r.g.). Il Comune non rilasciava, tuttavia, concessione edilizia, limitandosi a rilasciare l'autorizzazione edilizia 6 agosto 2001 n. 1146, "resa ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 15 del 18/03/1980 come modificata dalla L.R. n° 44 del 19/11/1982, e L.R. 21/08/1991 n° 20" (si cfr. sub doc. n. 4 delle produzioni del Comune di Sori 16 aprile 2009 nel ricorso n. 152/05 di r.g.). Tale autorizzazione edilizia veniva rilasciata "esclusivamente ai fini ed agli effetti della Legge 29.6.1939 n° 1497" con la precisazione che "resta fermo l'obbligo dell'osservanza di tutte le altre disposizioni di legge, di regolamento o di strumento urbanistico in vigore, per cui l'intervento stesso non potrà comunque essere legittimante eseguito ove si ponga con esse in contrasto". Il Collegio è dell'avviso che tale autorizzazione edilizia altro non sia che l'autorizzazione paesaggistica (essendo l'immobile de quo ubicato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico) e come tale non costituisca titolo edilizio. Depongono in favore di questa tesi oltre agli elementi già evidenziati anche la circostanza che la motivazione faccia esclusivo riferimento agli interessi ed alle normative ambientali, la circostanza che sia stata preceduta dal parere della Commissione edilizia integrata. Ma se così è non risulta che alla sig.ra Bavassano sia mai stato rilasciato alcun titolo edilizio. Né può condividersi la tesi, sostenuta dal Comune di Sori, per cui si sarebbe formata una concessione edilizia implicita. Tale tesi fondata sulla circostanza che gli elaborati progettuali sono stati sottoscritti dal Sindaco non persuade. In primo luogo la stessa ammissibilità di una concessione edilizia implicita sembra ormai essere stata abbandonata dalla giurisprudenza amministrativa (C.S. IV 30 giugno 2005 n. 3605). In secondo luogo non si vede come possa desumersi la concessione edilizia per implicito dalla sottoscrizione del Sindaco organo incompetente, nell'attuale assetto ordinamentale, al rilascio dei titoli edilizi.»

TAR UMBRIA n.812 del 22/12/2009 - Relatore: Pierfrancesco Ungari - Presidente: Pier Giorgio Lignani

Sintesi: La regola dell'assoggettamento a concessione di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, non comprende le sole attività di edificazione, ma tutti quei manufatti che modificano in modo apprezzabile il precedente assetto territoriale producendo alterazione che abbia rilievo ambientale, estetico o anche solo funzionale, ovvero consistenti in una modificazione dello stato materiale e della configurazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale e alla sua qualificazione giuridica.

Estratto: «secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza (delineatosi già in vigenza dell'articolo 1 della legge 10/1077), la regola dell'assoggettamento a concessione di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, non comprende le sole attività di edificazione, ma tutti quei manufatti che modificano in modo

apprezzabile il precedente assetto territoriale producendo alterazione che abbia rilievo ambientale, estetico o anche solo funzionale, ovvero consistenti in una modificazione dello stato materiale e della configurazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale e alla sua qualificazione giuridica (cfr. Cons. Stato, V, 6 settembre 1999, n. 1015; 20 dicembre 1999, n. 2125; VI, 27 gennaio 2003, n. 419). In particolare, anche la giurisprudenza di questo Tribunale ha affermato che, sotto il profilo funzionale, il carattere della provvisorietà di una costruzione edilizia, ai fini dell'esenzione dal titolo autorizzatorio edilizio, dev'essere indotto dall'uso realmente precario e temporaneo per fini specifici e cronologicamente delimitati, non essendo sufficiente che si tratti di un manufatto non infisso al suolo e smontabile, ovvero che il costruttore si dichiari disposto a rimuovere quanto realizzato (sent. 26 gennaio 2007, n. 43; 21 agosto 2003, n. 62; 4 luglio 2003, n. 573; vedi anche, Cons. Stato, V, n. 2125/1999, cit., Cass. pen., III, 18 febbraio 1999, n. 4002; 12 luglio 1995, n. 10058; T.A.R. Lazio, Latina, 19 novembre 1987, n. 834). Nel caso in esame, la stessa presentazione della domanda di condono costituisce un'eloquente conferma della necessità del titolo edilizio.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.1381 del 11/03/2010 - Relatore: Olindo Di Popolo - Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi: Il privato non può, in via di principio, sottrarsi al dovere di leale collaborazione con l'autorità amministrativa, onde consentire a quest'ultima di esaminare compiutamente l'istanza di sanatoria edilizia.

Estratto: «5. Venendo ora al merito del terzo ricorso (iscritto a r.g. n. 2549/1998), possono essere scrutinati il primo e la prima parte del secondo motivo, stante la loro stretta interrelazione reciproca. Con essi la Immobiliare 2000, da un lato, lamenta il difetto di istruttoria e di motivazione, per non avere il Comune di Benevento verificato la conformità urbanistica dell'intervento edilizio de quo né, quindi, fornito alcuna indicazione motivazionale sul punto, essendosi limitato a giustificare il rigetto dell'istanza di sanatoria inoltratagli sulla base dell'insufficienza della documentazione ad essa allegata; d'altro lato, denuncia la violazione del principio di tipicità dei provvedimenti e di legalità dell'azione amministrativa e la connessa carenza di potere in concreto di disporre, in ragione della predetta mera insufficienza documentale, l'archiviazione del procedimento ex art. 13 della l. n. 47/1985, che non è normativamente prevista. Tali censure sono destituite di fondamento. 5.1. Al riguardo, deve preliminarmente escludersi che il soggetto interessato, dopo aver posto in essere un'attività antiggiuridica, siccome non legittimata dal titolo abilitativo edilizio richiesto, possa sollecitare l'amministrazione a pronunciarsi nel merito della propria domanda di accertamento di conformità, senza aver curato di corredarla di tutta la documentazione all'uopo necessaria. Ed invero, non può revocarsi in dubbio che la ricorrente non potesse, in via di principio, sottrarsi al dovere di leale collaborazione con l'autorità amministrativa, onde consentire a quest'ultima di esaminare compiutamente l'istanza di sanatoria edilizia (cfr. Cons. Stato, sez. V, 28 luglio 2005 n. 4057; TAR Campania, Napoli, sez. IV, 12 giugno 2001, n. 2704; sez. VI, 11 marzo 2009, n. 1393).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.24989 del 25/11/2011 - Relatore: Antonino Scalisi
- Presidente: Olindo Schettino

Sintesi: La L. n. 10 del 1977 ("Norme per la edificabilità dei suoli"), meglio conosciuta come "Legge Bucalossi" dal nome del suo proponente, ha introdotto regole generali volte a garantire un utilizzo dei suoli, razionale ed organizzato, sostituendo, per altro, il concetto di "costruzione" con il concetto di trasformazione dei suoli.

Sintesi: Tanto a livello di legislazione nazionale (L. n. 10 del 1977, art. 1, il cui contenuto è oggi recepito dal D.P.R. n. 380 del 2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") quanto, in vario modo, le diverse legislazioni regionali, chiariscono di perseguire l'obiettivo della pianificazione ordinata e responsabile, subordinando ogni "significativa utilizzazione" del territorio al rilascio di un titolo autorizzatorio, che presuppone effettuata la verifica di conformità dell'intervento edilizio alle prescrizioni dei piani urbanistici.

Estratto: «1.2.= È giusto il caso di evidenziare che la L. n. 10 del 1977 ("Norme per la edificabilità dei suoli"), meglio conosciuta come "Legge Bucalossi" dal nome del suo proponente, ha introdotto regole generali volte a garantire un utilizzo dei suoli, razionale ed organizzato, sostituendo, per altro, il concetto di "costruzione" con il concetto di trasformazione dei suoli. In particolare, tanto a livello di legislazione nazionale (L. n. 10 del 1977, art. 1, il cui contenuto è oggi recepito dal D.P.R. n. 380 del 2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") quanto, in vario modo, le diverse legislazioni regionali, e nel nostro caso, le Norme tecniche di attuazione del piano regolatore del Comune di Vanzaghello-M. chiariscono di perseguire l'obiettivo della pianificazione ordinata e responsabile, subordinando ogni "significativa utilizzazione" del territorio al rilascio di un titolo autorizzatorio, che presuppone effettuata la verifica di conformità dell'intervento edilizio alle prescrizioni dei piani urbanistici. Tale forma di controllo preventivo non opera per ogni intervento incidente sul territorio, ma è stata, appunto, limitata alla sola "attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale". E la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che sono riconducibili entro tale categoria le opere che modificano significativamente la realtà urbanistica e territoriale, indipendentemente dal fatto che la loro realizzazione richieda attività edificatoria in senso stretto. E, secondo questo insegnamento, un deposito di materiale edile è un intervento di trasformazione urbanistica-edilizia del territorio, almeno nella misura in cui produce una rilevante modifica dell'ambiente circostante. 1.3= Pertanto, una visione complessiva della normativa in materia urbanistica e considerato l'orientamento pacifico della giurisprudenza di questa Corte, il termine "costruzione" di cui all'art. 871 cod. civ. va inteso, in visione evolutiva, e per certi aspetti, in senso ampio, quale "attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale", indipendentemente dal fatto che la loro realizzazione richieda attività edificatoria in senso stretto. Di qui, la conseguenza ulteriore, acciata anche dal Tribunale prima e dalla Corte di Appello di Milano dopo, che il secondo comma dell'art. 872 cod. civ. va riferito, non solo alle distanze tra costruzioni (in senso stretto, quale risultato di una attività edificatoria), ma alla violazione delle norme contenute nei Regolamenti Comunali che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3120 del 28/05/2012 - Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Pier Giorgio Trovato

Sintesi: Non può ammettersi l'esistenza in capo all'amministrazione comunale, oltre che del potere di programmazione dell'uso del territorio, anche di regolazione del concreto esercizio del diritto di edificazione, se non nei limiti e nei sensi previsti dai piani attuativi.

Estratto: «5.2. Sulla scorta del delineato e consolidato indirizzo giurisprudenziale le censure sollevate dall'interessato con il ricorso introduttivo del giudizio e sostanzialmente riproposte con il gravame in esame sono del tutto infondate. E' decisiva al riguardo la circostanza che, come emerge dalla relazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica in data 2 dicembre 1996, depositata nel corso del giudizio di primo grado in ottemperanza alla sentenza istruttoria n. 792 del 25 ottobre 1996, l'intera volumetria disponibile, secondo le previsioni del piano di utilizzazione della zona di cui all'articolo 16 del Regolamento Edilizio Comunale, era stata già interamente utilizzata, essendo stata addirittura realizzata una cubatura di 15.746 metri cubi rispetto a quella assentibile, pari metri cubi 11.433,87. Né, ad escludere la obiettiva rilevanza di tale fatto (in realtà non contestato e neppure contestabile), può invocarsi un preteso affidamento che sarebbe stato ingenerato nell'appellante dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato dagli uffici comunali in data 30 settembre 1987, allegato al rogito notarile del 22 settembre 1989 (n. 1540, rep. n. 776) di acquisto della particella 313, di are 5. 74, del foglio 71, atteso che in tale certificato è puntualmente descritta la destinazione urbanistica, la sua fonte (programma di destinazione urbanistica) con l'indicazione anche delle prescrizioni, non dovendo essere indicato anche l'ammontare della cubatura realizzata e di quella ancora disponibile. Irrilevante è poi la pur suggestiva argomentazione prospettata dall'appellante ad avviso del quale la saturazione della volumetria realizzabile sarebbe ascrivibile al comportamento a dir poco negligente della stessa amministrazione comunale che avrebbe consentito la realizzazione di abusi edilizi, in mancanza dei quali le invocate possibilità edificatorie non si sarebbero esaurite: senonché a voler condividere astrattamente il presupposto logico su cui si fonda deduzione, le conseguenze cui intende giungere non possono essere accolte. Anche a voler prescindere dal fatto che i manufatti abusivi, cui ragionevolmente si riferisce l'appellante sono stati oggetto di condono edilizio (come si ricava dalla lettura della predetta relazione dell'ufficio tecnico del comune), ciò che rileva e rende legittimo l'impugnato diniego di concessione è il fatto, obiettivo e non contestato, che l'intera volumetria realizzabile è stata raggiunta ed anzi superata già prima della richiesta della nuova concessione edilizia e che non può in alcun modo derogarsi (salve le ipotesi eccezioni proprie riconducibili ad una legislazione di condono) alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico, volto notoriamente a regolare l'uso del territorio comunale in modo conforme, coerente ed adeguato ai connessi interessi pubblici, così come discrezionalmente apprezzati proprio (ed esclusivamente) dall'amministrazione comunale. Come poi si è avuto modo già di ricordare sub. 5.1., richiamando i relativi indirizzi giurisprudenziali, il diritto di edificare inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, tra cui quelli diretti a regolare la densità dell'edificazione come espressi negli indici di fabbricabilità: il che esclude, come pure sostenuto dall'appellante, che i limiti di cubatura (il cui superamento ha giustificato l'impugnato diniego) imposti dal piano di utilizzazione della zona dovessero

essere oggetto di trascrizione ai fini della loro opponibilità. E' poi appena il caso di rilevare che non è stata neppure contestata l'esistenza e la validità del predetto piano di utilizzazione, a nulla rilevando che in sede di approvazione (come peraltro timidamente dedotto dall'appellante) non ne sarebbe stata indicata la fonte con il richiamo all'articolo 16 del regolamento edilizio, ciò in quanto trattasi peraltro di questione del tutto ultroneo rispetto alla controversia, non potendo ammettersi l'esistenza in capo all'amministrazione comunale, oltre che del potere di programmazione dell'uso del territorio, anche di regolazione del concreto esercizio del diritto di edificazione, se non nei limiti e nei sensi previsti dai piani attuativi, tanto più che nel caso di specie il piano di utilizzazione dell'area in cui insiste il fondo di proprietà dell'appellante non risulta essere stato neppure impugnato (quanto alle prescrizioni di concreta attuazione dello jus aedificandi dei proprietari).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3866 del 02/07/2012 - Relatore: Umberto Realfonzo - Presidente: Gaetano Trotta

Sintesi: In vigore delle prescrizioni urbanistiche, non è consentito al privato di aggirare la relativa normativa con la presentazione di istanze che tendono capziosamente ad aggirare progressivamente le predette disposizioni edilizie.

Estratto: «___ 3. Con la terza rubrica si ripropongono identicamente le censure di primo grado e si deduce che, quello che rileverebbe ordinariamente nel mutamento di destinazione sarebbe solo il passaggio da una all'altra tipologia di destinazione, mentre qui essendo il cambio richiesto collocato nell'ambito della stessa tipologia e non si determinerebbe alcuna necessità di modifica degli standard. In conseguenza, se il passaggio da "residenziale" a "studio professionale" non è considerata variazione di destinazione in senso proprio in quanto residenze e studi appartengono alla medesima categoria residenziale ai sensi dell'art. 11 della L. LR n.23/1985, non si comprenderebbe perché ciò non varrebbe anche in senso contrario. L'assunto è infondato. Esattamente il TAR ha ricordato che:-- l'originaria concessione edilizia rilasciata alla Cooperativa Cento (n. 17 del 22 marzo 2005) prevedeva, conformemente alla relazione tecnica allegata al piano di lottizzazione, una superficie totale per servizi connessi di mq. 15.320, per cui qualsiasi redistribuzione della destinazione volumetrica assentita, avrebbe comportato l'alterazione della ripartizione operata in sede di definitiva approvazione del piano di lottizzazione;-- nella predetta concessione, le volumetrie destinate a servizi dell'intera lottizzazione erano state quasi interamente concentrate nel lotto 26, oggetto del presente giudizio (mc 12100), per cui il richiesto cambio di destinazione d'uso proposto (25 appartamenti su 29 da studi professionali a residenze) senza la cessione di ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione, avrebbe definitivamente alterato la ripartizione volumetrica prevista dalle disposizioni attuative dello strumento urbanistico, e sarebbe risultato in diretto contrasto con lo strumento urbanistico vigente. In vigore delle prescrizioni urbanistiche, non è consentito al privato di aggirare la relativa normativa con la presentazione di istanze che tendono capziosamente ad aggirare progressivamente le predette disposizioni edilizie. Sotto il profilo sostanziale infatti deve comunque anche rilevare che, in quanto si tratta di un falso sillogismo, la pretesa equiparazione tra residenze e studi professionali è del tutto errata ed incongrua, dato che mentre la trasformazione da residenziale a "servizi" comporta l'aumento dell'indice degli standard, il contrario non può

ritenersi ammissibile in quanto diminuisce il livello di infrastrutturale al servizio delle residenze. Anche sul piano sociale si tratta di mutamenti che non sono affatto neutri in quanto, sul piano pratico, comportano un separazione tra residenziale e servizi che finisce per avere una pesante incidenza sulla qualità della vita delle nostre città (es. si pensi alle necessità di raggiungere lontani posti di lavoro, alla creazione di quartieri-dormitorio tipicamente vulnerabili al degrado sociali, ecc.).Contrariamente a quanto dunque mostra di ritenere l'appellante, il richiesto mutamento di destinazione senza cessione di ulteriori aree era in evidente contrasto con la norma dell'art. 11 comma due della L.R. 29 giugno 1985 n. 23, in quanto non solo implicava "...variazioni in aumento dei limini e dei rapporti previsti dal decreto regionale.. " di cui all'art. 4 della del Decreto Assessore Regionale (c.d. DRAEL) n.2266/U/1983; ma era anche "...in contrasto con la normativa comunale" In definitiva, l'istanza non solo violava i presupposti stessi su cui era stata rilasciata la concessione, ma tendeva ad aggirare, nullificandole in via di fatto, le prescrizioni dell'art. 7.4.1 delle NTA del PUC di Quartucciu, in quanto facendo venir del tutto meno la componente territoriale destinata a servizi,ed alterava le proporzioni prescritte per l'edificazione nell'area che, per le sottozone C4 erano definite rispettivamente in misura del 70% per abitazioni residenziali; del 20% per i servizi strettamente connessi con la residenza (quali, ad es., gli studi professionali); e del 10% per le opere di urbanizzazione secondaria.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.4757 del 09/07/2012 - Relatore: Roberta Vigotti -
Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: Nello specifico caso caratterizzato da una situazione di fatto non acclarabile con certezza, può essere data prevalenza all'esigenza di realizzare un intervento volto al recupero edilizio dell'immobile e, quindi, al perseguimento di un interesse che, pur essendo dei privati proponenti, ha un indubbio valore anche pubblico.

Estratto: «III) La questione rilevante, ai fini del decidere, si riassume pertanto nell'indagare se all'appartamento di cui si discute sia da riconoscere destinazione abitativa originaria (giacché solo in questo caso sarebbe consentita la sanatoria richiesta) e, quanto al corpo C, se sia legittima la sua specifica riconduzione all'ambito di cui al citato art. 102, che impedisce comunque la destinazione abitativa. La prima scansione del problema consiste, quindi, nell'indagare se tale destinazione, alla quale è attualmente adibito l'immobile de quo, sia o meno quella originaria.A tale domanda il consulente tecnico incaricato dal primo giudice ha dato risposta parziale, riscontrando la non riconducibilità dell'appartamento, ad esclusione del corpo C, nella casistica di cui all'art. 103; peraltro, il consulente ha accertato che la porzione dell'unità immobiliare "fa parte di edificio per civili abitazioni", del quale ha sostenuto la parziale riconducibilità alle ipotesi di cui all'art. 124, in quanto unità edilizia di recente formazione. I dati di fatto sui quali si fonda la sentenza impugnata sono, quindi, per tale parte, obiettivamente incerti, e tale conclusione è ben comprensibile, solo che si consideri la stratificazione nel corso del tempo, come è documentato in causa. Analoga conclusione si riscontra per quanto riguarda il corpo C, che il Tar, sulla scorta dell'esito della consulenza, ha ricondotto nell'ambito di applicabilità dell'art. 102, in quanto ricadente nell'area di sedime della chiesa. In effetti, data la risalenza nel tempo della porzione di immobile del quale si tratta, testimoniata anche dalla perizia di parte e comunque insita nella definizione stessa degli interventi considerati dall'art. 102 e nella classificazione

catastale (unità edilizia preottocentesca originaria), è indubbiamente difficile accertare se il suo inserimento nella struttura ecclesiastica sia dovuto all'ampliamento dell'abitazione, ovvero all'espansione della chiesa. IV) Né migliori, più utili elementi di giudizio emergono dalla istruttoria disposta da questa sezione con l'ordinanza 6 marzo 2012, n. 941, disposta per acquisire più certi dati circa la destinazione edilizia dell'immobile, che è rimasta descritta essenzialmente nei termini sopra ricordati.V) In tale situazione di fatto, nella quale l'applicazione della preclusione agli interventi manutentivi già effettuati dai ricorrenti avrebbe l'effetto di incidere in senso negativo sul delicato e fatiscente tessuto edilizio del quale sono testimonianza i documenti versati in atto, ritiene il Collegio che la soluzione della controversia non possa prescindere dall'esaminare il concreto assetto degli interessi in gioco nel caso di specie, e sia pertanto da orientare nel senso del perseguimento dell'interesse pubblico effettivamente prevalente nella specifica fattispecie. In tal senso, pur non essendo revocabile in dubbio l'importanza dell'interesse pubblico alla tutela dell'assetto originario delle destinazioni edilizie risalenti nel tempo al cui presidio sono volti gli artt. 102 e 103 della variante al PRG, si deve riconoscere che il diniego impugnato ha per effetto la paralisi di un intervento volto al recupero edilizio dell'immobile e, quindi, al perseguimento di un interesse che, pur essendo dei privati proponenti, ha un indubbio valore anche pubblico, al quale, nello specifico caso di specie (nel quale, si ripete, la situazione di fatto non è acclarabile con certezza), può essere data prevalenza, in quanto non sono risultati obiettivi elementi ostativi all'accoglimento dell'istanza. A tale interesse non può dirsi utilmente contrapposto quello all'applicazione delle norme che regolano il corretto uso del territorio, dato che, come si è evidenziato, l'applicazione che il Comune ne ha fatto nel caso di specie non si basa sulla sussistenza di accertati elementi ostativi e, d'altra parte, non corrisponde alla graduazione prospettica dei valori in gioco. E, poiché la sentenza impugnata non si è fatta carico di apprezzare tale aspetto, merita la riforma chiesta con l'appello.»

TAR ABRUZZO n.349 del 10/04/2014 - Relatore: Maria Abbruzzese - Presidente: Paolo Passoni

Sintesi: Il titolo abilitato all'edificazione è in tutti i casi rilasciato e valido fatti salvi i diritti dei terzi (pienamente tutelabile in altra sede).

Estratto: «Va preliminarmente ricordato che la DIA presentata dal privato che intende svolgere l'attività oggetto della denuncia instaura un procedimento a formazione progressiva che, all'esito del mancato esercizio nei termini di legge (nel caso della materia edilizia individuato in trenta giorni ordinariamente) del potere di inibitoria ha la stessa valenza di un rituale titolo abilitativo all'esercizio dell'attività denunciata, da intendersi in tutto consolidato salvo l'esercizio del (diverso) potere di annullamento, nella ricorrenza dei presupposti di legge che lo consentano. Nel caso di specie, l'Amministrazione ha inteso esercitare il detto potere di annullamento per i motivi sopra indicati, che occorre esaminare nel merito, e che, secondo la prospettazione di parte resistente (e controinteressata) escluderebbero il diritto dei ricorrenti di realizzare l'opera in questione (che è, giova ricordare, un muretto di recinzione di area di proprietà attigua a fabbricato di abitazione). I rilievi si sostanzierebbero nel fatto che lo ius aedificandi dei ricorrenti, de plano discendente dal loro diritto di proprietà, non contestato, sarebbe limitato dalla sussistenza di servitù di uso pubblico e di passaggio privato in favore della collettività indifferenziata e di terzi privati

individuati (nella persona della controinteressata Lola Troiani).Va in punto di fatto evidenziato che il terreno sul quale insiste l'opera de qua (p.lla n.1243, f.11, di mq. 160), faceva parte di un'area più ampia sulla quale si affaccia l'abitazione dei ricorrenti; la piazza, di proprietà demaniale, distinta alla particella n.1768, è stata successivamente frazionata, accatastata e venduta in parte, con rogito del 28.4.1981, a Sinibaldi Alessandro, padre degli odierni ricorrenti, su conforme delibera comunale n.103 del 18.10.1979, e poi ereditata dai ricorrenti come da denuncia di successione in atti.Le circostanze in questione sono state già prese in considerazione dal giudice civile che con sentenza Tribunale Avezzano n.440/2002, ha escluso che vi sia mai stato “alcun mutamento di destinazione sull'area predetta di proprietà”, in particolare escludendo la sussistenza di alcuna servitù di uso pubblico.Fermo restando che le questioni relative alla effettiva sussistenza dei diritti de quibus possono essere solo incidentalmente esaminate da questo Giudice e rilevando altresì che il titolo abilitato all'edificazione è comunque rilasciato e valido fatti salvi i diritti dei terzi (pienamente tutelabile in altra sede), il Collegio non può non evidenziare che sia la citata sentenza del Tribunale di Avezzano (nei confronti del Comune di Collarmele), sia la sentenza TAR Abruzzo - L'AQUILA, n. 414/85 (che annullava una procedura espropriativa riferita alla medesima area) escludono concordemente la sussistenza di diritti di servitù pubblica a carico del fondo de quo.Al contrario, da quanto emerge dagli atti, il Comune ha reiteratamente tentato di imporre, de facto o in forza di provvedimenti poi dichiarati illegittimi e annullati (cfr. la citata sentenza TAR) il proprio potere di disporre del bene de quo; significativa, in tali sensi, è parte della motivazione della ripetuta sentenza TAR, secondo cui “non c'è stato alcun mutamento di destinazione sul terreno de quo” (cfr. pag. 12); l'esito dei detti giudizi esclude, pertanto, quindi che si sia in presenza di bene gravato da servitù pubblica.»

AGIBILITÀ E ABITABILITÀ

TAR MARCHE n.920 del 07/11/2014 - Relatore: Tommaso Capitanio - Presidente: Franco Bianchi

Sintesi: La mancata presentazione della domanda per il rilascio del certificato di agibilità non implica, di per sé, l'insussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, dovendo distinguersi il possesso dei requisiti dalla loro attestazione in una formale certificazione.

Sintesi: La mancata richiesta del certificato di agibilità non impedisce di ritenere ultimati i lavori oggetto dell'intervento edilizio.

Estratto: «10.1. Passando all'esame del primo profilo sul quale si fonda l'impugnato diniego, in base ad un'interpretazione letterale e sistematica del contratto di locazione stipulato fra MP e SICAP non c'è dubbio che la ricorrente avesse titolo a richiedere il cambio di destinazione d'uso e l'autorizzazione ad eseguire interventi edilizi di adeguamento interno del capannone (ovviamente a questa delibazione del Tribunale procede incidenter tantum, ai sensi dell'art. 8 cod. proc. amm.). In tal senso milita innanzitutto la premessa riportata a pagina 1 del contratto, nella quale le parti hanno in pratica reso noti i motivi del contratto. Ma anche in assenza di tale clausola avrebbe soccorso la nozione di presupposizione, non

essendovi alcun dubbio circa il fatto che SICAP era a perfetta conoscenza dell'attività industriale svolta da MP e dunque non poteva legittimamente stipulare un contratto con la riserva mentale di impedire proprio l'esecuzione delle opere necessarie per l'utilizzo effettivo e pieno del bene locato. La nozione di destinazione utilizzata dai contraenti all'art. 9 è da intendersi in senso "funzionale" e non urbanistico (visto peraltro che non viene utilizzata la dizione completa di "destinazione d'uso"), non essendo ovviamente richiesto dalla legge che nei contratti di locazione le parti certifichino la natura del bene dal punto di vista urbanistico (come invece accade per i contratti di compravendita stipulati per atto pubblico, nei quali il notaio è tenuto a verificare la conformità anche edilizio - urbanistica del bene). In ogni caso l'operato del Comune sarebbe stato legittimo solo se SICAP avesse comunicato la propria ferma e recisa opposizione rispetto all'istanza di MP, il che non è accaduto. SICAP, al solo fine di evitare le conseguenze dell'inosservanza dell'ordinanza di sospensione lavori impugnata con il ricorso n. 193/2014, ha tenuto a precisare di non aver eseguito i lavori de quibus, ma non ha formulato alcuna opposizione rispetto all'operato di MP. Esiste anzi agli atti del giudizio una nota con cui SICAP avalla l'operato di MP (documento allegato n. 23 al ricorso n. 191/2014).

10.2. Per quanto concerne la questione della mancata definizione della pratica edilizia avviata da SICAP, si tratta di un argomento al contempo formalistico e comunque confliggente con il disposto dell'art. 24 del T.U. n. 380/2001. Come è noto, infatti, il titolare di un permesso di costruire può, prima della conclusione dei lavori, presentare domande di variante, sulle quali il Comune è tenuto a pronunciarsi. Non si vede il motivo per cui la situazione dovrebbe essere diversa se la domanda di variante viene presentata da colui che, nelle more, è subentrato nella titolarità o nel godimento del bene al quale si riferisce il procedimento edilizio. Nella specie può fondatamente parlarsi di variante in corso d'opera, nel senso che il procedimento è stato avviato da SICAP, la quale, però, una volta concesso in locazione il capannone, non aveva più alcun interesse a richiedere il certificato di agibilità (che ha peraltro richiesto nel gennaio 2014). Del resto anche per il Comune sarebbe stato inutilmente dispendioso procedere all'accertamento dell'agibilità di un capannone che sarebbe stato adibito ad attività diversa da quella svolta da SICAP. E' evidente che l'agibilità di un manufatto edilizio va verificata in base all'attività in concreto svoltavi. In ogni caso, nella sentenza n. 903/2013 questo Tribunale ha condivisibilmente affermato che "...la mera mancanza del certificato di agibilità dei locali comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria, prevista dall'art. 24, terzo comma, del d.P.R. n. 380/2001, ovvero dell'ordine di cessazione dell'indebito utilizzo dei locali..." e che "...la mancata presentazione della domanda per il rilascio del certificato di agibilità non implica, di per sé, l'insussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati, dovendo distinguersi il possesso dei requisiti dalla loro attestazione in una formale certificazione...". Ulteriore corollario è che la mancata richiesta del certificato di agibilità non impedisce di ritenere ultimati i lavori.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.2826 del 30/05/2014 - Relatore: Sergio De Felice -
Presidente: Filippo Patroni Griffi

Sintesi: Un locale che, per le sue caratteristiche complessive, appare idoneo allo svolgimento della vita domestica, è rilevante ai fini del carico urbanistico.

Estratto: «In altri termini, al fine di stabilire se un locale abbia o meno i requisiti dell'abitabilità, è necessario effettuare una valutazione complessiva delle sue caratteristiche atte a verificare se il locale in questione possa o meno essere considerato ambiente idoneo allo svolgimento della vita domestica; quando per le sue caratteristiche complessive il locale si appalesa idoneo ad assolvere a tale funzione, si deve giungere alla conclusione che esso sostenga carico urbanistico. Sulla base della giurisprudenza, può ritenersi che possa costituire indice rivelatore dell'intenzione di rendere abitabile in via permanente un locale sottotetto il fatto che questo sia suddiviso in vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna o che il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, costituisca in realtà una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (cfr. esemplificativamente, Consiglio di Stato, sez. IV, 7 febbraio 2011 n. 812). Né a conclusione contraria può indurre la circostanza che (ricorrente nella specie), alcune delle finestre poste in detto locale siano state tamponate in modo da contenere il rapporto di aero-illuminazione al di sotto dei parametri previsti dal regolamento edilizio per i locali abitabili; e ciò in quanto la tamponatura delle finestre è un'operazione in sé talmente semplice, reversibile e surrettizia da non privare l'ambiente della sua intrinseca qualità abitativa; e quindi non può considerarsi volume tecnico un locale con requisiti di abitabilità, reso non abitabile con una semplice operazione di tamponamento delle finestre (così, Cons. St., sez. IV, 7 febbraio 2011 n. 812). In altre parole, quando una costruzione abbia raggiunto o sia poco al di sotto dell'altezza massima consentita a un edificio, non è consentita una qualificazione negativa (nel senso che non si computa a fini di altezza) del sottotetto, che, per le caratteristiche di sostanziale identità con quelle delle abitazioni sottostanti, si traduca in un sostanziale innalzamento dell'edificio assentito in elusione della stessa normativa invocata sull'utilizzazione dei sottotetti per finalità abitative non stabili. Infatti la norma che vieta il superamento dei limiti di altezza previsti dagli strumenti urbanistici, è senza dubbio quella di evitare che attraverso il recupero abitativo dei sottotetti esistenti vengano nei fatti eluse o violate le prescrizioni urbanistiche vincolanti in tema di altezza massima di edifici. In presenza di univoci elementi che denotano l'intenzione di rendere abitabile il locale, perde di rilevanza il fatto che siano stati adottati accorgimenti surrettizi (quali la tamponatura di alcune finestre) finalizzati a rendere i rapporti di aero-illuminazione inferiori rispetto ai parametri previsti dalla normativa edilizia vigente. Allo stesso modo, con riferimento alle altezze, quando un ambiente possiede nel suo complesso caratteristiche oggettive, tali da renderlo idoneo ad ospitare stabilmente la vita domestica, al fine di escludere la volontà del privato di destinarlo a funzione abitativa, non si può addurre la circostanza che la sua altezza sia di poco inferiore rispetto a quella prescritta dal regolamento edilizio per i vani abitabili. Anche in questo caso, come nel precedente, si deve ritenere che tale caratteristica, lungi dal dimostrare un differente intento del costruttore, costituisca elemento ulteriormente ostativo all'assentibilità dell'intervento.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3942 del 05/07/2012 - Relatore: Nicola Durante -
Presidente: Pier Giorgio Trovato

Sintesi: Il certificato di abitabilità certifica l'idoneità dell'immobile o di sua porzione ad essere adibita ad uso abitativo.

Estratto: «3.1- Il certificato di abitabilità, come è noto, certifica l'idoneità dell'immobile o di sua porzione ad essere adibita ad uso abitativo. Tale idoneità viene riscontrata verificando la statica dell'edificio e la sua salubrità ed accertando che siano soddisfatti alcuni criteri principalmente riguardanti la distribuzione dei vani e le rispettive volumetrie, nonché consistenza, dislocamento e funzionalità degli impianti essenziali quali, quello idrico e fognario (in tempi recenti alle verifiche da effettuarsi in base al TU n. 1265 del 1934, si sono aggiunte quelle relative alle nuove normative di sicurezza, antinfortunistica, accessibilità e risparmio idrico ed energetico, anche in recepimento di normativa comunitaria). Trattasi di procedura essenzialmente declaratoria. Il certificato va richiesto per le nuove costruzioni e per gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione totali o parziali, nonché per interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni originarie. L'obbligo di tale certificato, introdotto con il Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, successivamente modificato e sostituito dal d.p.r. 22 aprile 1994, n. 425, da ultimo è disciplinato dal d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380. Nell'ambito della disciplina generale su richiamata si inserisce con carattere di specialità, il terzultimo comma dell'art. 35 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 che per gli immobili oggetto di condono edilizio, stabilisce che "a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni". Ciò posto, poiché le altezze degli ambienti risultano fissate da norme regolamentari, le eventuali difformità dell'altezza dei vani dalle altezze standard, ove l'opera sia stata condonata, non impediscono il rilascio del certificato di abitabilità, dovendosi presumere che contestualmente al rilascio della concessione in sanatoria sia stata valutata la compatibilità delle altezze con l'uso abitativo dell'opera oggetto di condono.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.4664 del 22/11/2010 - Relatore: Mauro Pedron -
Presidente: Giuseppe Petruzzelli

Sintesi: Gli interessi pubblici tutelati dalla disciplina igienico-sanitaria rimangono costanti nel tempo, in quanto riguardano beni di rango superiore e non comprimibili come la salute e la sicurezza collettiva: pertanto, il lungo tempo trascorso dalla realizzazione del manufatto non impedisce alla P.A. di adottare un ordine di adeguamento alla normativa igienico-sanitaria.

Estratto: «21. Rimane da affrontare il terzo argomento dei motivi aggiunti, che censura il diniego di sanatoria nella parte in cui l'amministrazione ha chiesto la produzione di ulteriori documenti e degli atti di assenso dei confinanti. In questo caso la posizione del ricorrente è condivisibile solo in parte: (a) l'amministrazione può naturalmente chiedere tutte le precisazioni e le integrazioni che ritenga necessarie, ma in realtà alcuni dati erano già desumibili dalla domanda di sanatoria (in particolare le distanze dai confini e la descrizione del muro di appoggio della tettoia). Dunque la nuova richiesta di questi dati risulta ingiustificata e inutilmente dilatoria; (b) per quanto riguarda la necessità dell'assenso dei confinanti circa la deroga alle distanze dai confini si osserva che anche per questo aspetto il tempo trascorso assume un rilievo decisivo. Più precisamente, occorre sottolineare che le situazioni consolidate oltre i limiti dell'usucapione ventennale non possono essere rimesse in discussione dall'amministrazione: l'interesse pubblico al ripristino della legalità non può

avere una durata maggiore rispetto a quello del privato confinante, al quale è primariamente diretta la tutela delle norme urbanistiche integrative del codice civile (v. Cass. civ. Sez. II 10 gennaio 2006 n. 145; TAR Brescia Sez. I 14 maggio 2010 n. 1733); (c) sulla necessità di adeguare la tettoia ai requisiti igienico-sanitari attualmente in vigore la posizione del Comune è invece giustificata. La presenza di un ripostiglio, ossia di un locale chiuso, al di sotto della tettoia è un elemento idoneo a rendere applicabile la disciplina igienico-sanitaria all'intero manufatto (v. l'art. 3.0.0 del regolamento locale di igiene). Sotto questo profilo il tempo trascorso è ininfluenza. Gli interessi pubblici tutelati dalla disciplina igienico-sanitaria rimangono costanti nel tempo, in quanto riguardano beni di rango superiore e non comprimibili come la salute e la sicurezza collettiva. Peraltro in sede di sanatoria la mancanza dei requisiti igienico-sanitari non è un valido motivo di diniego ma costituisce soltanto il fondamento per adottare un ordine di adeguamento e risanamento del volume regolarizzato. Il carattere abusivo dell'edificio lascia infatti aperta la questione del controllo dell'abitabilità. Dunque il Comune non avrebbe dovuto negare la sanatoria (che rimane una questione da risolvere esclusivamente sul piano urbanistico) ma più semplicemente avrebbe dovuto subordinare l'efficacia della sanatoria a un piano di adeguamento dell'immobile per gli aspetti igienico-sanitari.»

TRIBUNALE DI SALERNO, SEZIONE I CIVILE del 24/06/2010 - Relatore: Vito Colucci -
Presidente: Vito Colucci

Sintesi: La consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 cod. civ., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto.

Estratto: «L'immobile oggetto del preliminare di vendita si presenta come riscontrato dal CTU nel corso delle operazioni peritali (con rilievo fotografico, metrico e rappresentazione grafica allegate) difforme dai grafici della concessione edilizia originaria (la C.E.N°038/82/c del 09.12.1982 indica la presenza di n°3 unità immobiliari per piano e quella indicata come tipo 3 ubicata nello stesso spigolo di nord-est del fabbricato è costituita da una cucina, un salone, una camera da pranzo, n°2 camere da letto, n°2 bagni, un ripostiglio, un corridoio e n°2 balconi ed ha una superficie residenziale misurata sul grafico di ca.118mq ed una superficie non residenziale di ca.18mq). Lo stesso, viceversa, è risultato sostanzialmente conforme ai documenti ed alla planimetria allegata alla domanda Prot.n°499/30.06.1987 di sanatoria (poi ottenuta con la C.E. Sanatoria N°09/98/S del 21.01.1998), evidenziando un'inalterata distribuzione dei vani costitutivi ed una sostanziale consistenza immobiliare (superficie residenziale di 101,06mq rispetto i 100,11mq denunciati con una variazione di 0,95mq pari allo 0,9% dell'intera superficie, certamente tollerabile per gli inevitabili errori ed approssimazioni sia di misurazione che di rappresentazione grafica). L'immobile, comunque, è ancora sprovvisto (come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di San Cipriano Picentino del 03.Nov.2006) del prescritto certificato di agibilità (obbligatorio per poterlo abitare), per la qual cosa è comunque necessario (ai sensi dell'art.24 e 25 del D.P.R.380/06.06.2001) presentare una domanda e la

relativa documentazione, tra le quali l'attestazione di conformità edilizia dell'intero fabbricato (cfr. pagg. 20-21 della relazione del c.t.u.). Ne consegue che soltanto in data 21.01.1998 è stata ottenuta la concessione in sanatoria; sino a quella data, quindi, non era possibile stipulare il contratto definitivo di compravendita per l'unità immobiliare in questione a causa delle inadempienze del convenuto, non essendo l'immobile conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente. Va, peraltro, evidenziato che allo stato sussiste la possibilità di disporre il trasferimento della proprietà dell'appartamento in questione in quanto il c.t.u. ha accertato, come più sopra rilevato, che l'immobile oggetto del contratto preliminare di compravendita è risultato sostanzialmente conforme ai documenti ed alla planimetria allegata alla domanda Prot. n°499/30.06.1987 di sanatoria (poi ottenuta con la CE. Sanatoria. 09/98/S del 21.01.1998). Il convenuto, tuttavia, è ancora inadempiente agli obblighi su di lui gravanti a seguito della stipulazione del contratto preliminare in questione. La Suprema Corte, infatti, ha affermato che la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 cod. civ., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza dei giudici di merito che, tenuto conto che non era stato stipulato l'atto definitivo di compravendita, non essendo stato ancora ottenuto dal costruttore il certificato di abitabilità, avevano ritenuto giustificata la sospensione - da parte del promittente acquirente - del pagamento dei ratei di mutuo, quale legittimo esercizio della facoltà di autotutela di cui all'art. 1460 cod. civ., con conseguente rigetto della domanda di risoluzione per inadempimento, e avevano pronunciato l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, pur in mancanza del predetto certificato) (cfr. Cass. civ., Sez. II, Sentenza n. 16216 del 16/06/2008, Presidente Elefante A., Estensore Piccialli L., Relatore Piccialli L., P.M. Scardaccione EV. (Conf.), B. (Cappuzzello ed altro) contro (Lombardo ed altro) (Rigetta, App. Catania, 17 Giugno 2007. Nel caso in esame, d'altra parte, il c.t.u. ha accertato l'immobile in questione è ancora sprovvisto del prescritto certificato di agibilità (obbligatorio per poterlo abitare), per la qual cosa è comunque necessario (ai sensi dell'art. 24 e 25 del D.P.R.380/06.06.2001) presentare una domanda e la relativa documentazione, tra le quali l'attestazione di conformità edilizia dell'intero fabbricato. Ne consegue che, pur potendo essere disposto il trasferimento della proprietà dell'appartamento in questione, in ogni caso il convenuto non ha ancora provveduto a ottenere il certificato di abitabilità e di agibilità dell'immobile in questione. Ne consegue che ancora oggi perdura l'inadempimento del convenuto.»

AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> ACCERTAMENTO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.5550 del 12/11/2014 - Relatore: Claudio Contessa -
Presidente: Sergio De Felice

Sintesi: Il locale che presenta il requisito dell'abitabilità in quanto ritenuto idoneo svolgimento della vita domestica comporta un carico urbanistico.

Estratto: «7. A questo punto occorre esaminare i motivi di appello (meglio descritti in precedenza) con cui gli appellanti principali hanno chiesto la riforma della sentenza in epigrafe per la parte in cui i primi Giudici hanno omesso di censurare in toto la determinazione del quantum sanzionatorio operata dal Comune di Pinerolo in sede di adozione dei provvedimenti sanzionatori impugnati in primo grado.7.1. I motivi in questione non possono trovare accoglimento.Come si è anticipato in precedenza, la parte principale dei motivi in questione (invero fondati su argomenti simili – salvo quanto si dirà nel prosieguo -) mira a contestare la determinazione del costo di produzione delle porzioni abusive dei sottotetti per cui è causa ai sensi degli articoli 12 e seguenti della l. 392 del 1978 (e la determinazione di tale costo risulta necessaria ai fini determinativi, stante la previsione di cui al più volte richiamato comma 2 dell'articolo 34, d.P.R. 380 del 2001, secondo cui “quando la demolizione [dell'intervento realizzato in parziale difformità dal titolo rilasciato] non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”). Come è noto, ai sensi degli articoli 12 e seguenti della l. 392 del 1978, il valore locativo (che, nell'ambito del sub-sistema di cui al d.P.R. 380 del 2001 viene declinato come ‘costo di produzione’) viene determinato dal prodotto fra a) la superficie convenzionale dell'immobile e b) il costo unitario di produzione.Ai fini che qui rilevano giova osservare che le parti in causa non hanno contestato la determinazione operata dal Comune in ordine al costo unitario di produzione (che è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi di cui all'articolo 15 della l. 392 del 1978, sì da ottenere un valore unitario attualizzato pari ad euro 917,05).Al contrario, come si è già anticipato, le posizioni nella presente sede espresse divergono nettamente per ciò che riguarda la determinazione della superficie convenzionale.In particolare, le parti appellanti hanno lamentato – sia pure, con alcune difformità nelle rispettive prospettazioni – che il Comune di Pinerolo avrebbe erroneamente operato l'abbattimento unitario nel computo delle porzioni dei sottotetti in questione in concreto prive dei requisiti aeroilluminanti, le quali, quindi – nella tesi delle stesse parti appellanti –, non potevano essere computate in misura intera quali superfici a destinazione abitativa.Sotto tale aspetto, le appellanti hanno lamentato:- che in modo del tutto illegittimo (e in parte incomprensibile) il Comune abbia operato una riduzione di appena il 25 della superficie priva dei requisiti di aeroilluminazione (computandone la superficie convenzionale nella misura del 75 per cento);- mentre invece, laddove il Comune avesse correttamente operato, avrebbe dovuto assimilare le porzioni dei sottotetti prive dei requisiti in questione ai ‘locali accessori’ di cui all'articolo 13, primo comma, lettera d) della l. 392, cit., in tal modo computandone la superficie convenzionale nella sola misura del 25 per cento.7.2. Il motivo nel suo complesso non può essere condiviso.In effetti, non risulta del tutto chiara al Collegio la ragione per cui il Comune di Pinerolo abbia ritenuto (e con scelta di ingiustificato favor nei confronti delle parti appellanti) di operare in loro vantaggio una riduzione pari al 25 della superficie convenzionale delle porzioni dei sottotetti prive dei prescritti requisiti di aeroilluminazione, pure in assenza di una disposizione di legge che legittimasse una siffatta riduzione.Quel che è certo, comunque, è che non risulta in alcun modo fondata la tesi delle parti appellanti (richiamata, peraltro, alle pagine 41 e 42 della sentenza appellata) volta a veder riconoscere una indifferenziata assimilazione, ai fini che qui rilevano, fra (da un lato) le porzioni di sottotetto prive dei requisiti aeroilluminanti e (dall'altro) le superfici del tutto

prive di alcuna destinazione abitativa quali quelle di cui alla richiamata lettera d) del primo comma dell'articolo 13, l. 392, cit. (il quale fa riferimento “[alla] superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili”). La pretesa in tal modo vantata non rinviene alcun conforto né dal punto di vista testuale, né dal punto di vista teleologico, né – infine – dal punto di vista della complessiva ratio legis. Sotto l'aspetto testuale, ci si limita qui ad osservare che la disposizione da ultimo richiamata sembra riferirsi unicamente a porzioni di unità immobiliare strutturalmente prive di una stabile destinazione abitativa, mentre la stessa non sembra agevolmente riferibile al diverso caso – che qui viene in rilievo – di porzioni di unità immobiliare le quali siano bensì funzionalmente destinate all'uso abitativo (a tal fine si rimanda alle risultanze – invero inequivoche – scaturenti dai verbali di accertamento degli abusi, in atti), ma che risultino in concreto prive di un qualche requisito di legge al fine di poter esprimere in modo pieno e pacifico la richiamata vocazione abitativa. Sotto l'aspetto teleologico e della complessiva ratio legis si osserva, poi, che la giurisprudenza di questo Consiglio formatasi sulla questione dell'attitudine abitativa dei sottotetti si è attestata negli anni più recenti su un atteggiamento di carattere marcatamente sostanzialista (un atteggiamento al quale, nella presente sede, si ritiene di prestare puntuale adesione). In particolare, pur riconoscendosi il dovuto rilievo al dato relativo al rispetto dei prescritti requisiti aeroilluminanti, si è ritenuto che il giudizio finale in ordine alla sussistenza della vocazione abitativa o meno di tali particolari porzioni immobiliari debba essere reso sulla base dell'esame di particolari – e significativi – indici rivelatori e, in definitiva, di tutte le circostanze fattuali rilevanti (sul punto –ex plurimis -: Cons. Stato, VI, 30 maggio 2014, n. 2825). Si è condivisibilmente osservato al riguardo che, al fine di stabilire se un locale presenti o meno il requisito dell'abitabilità, è necessario effettuare una valutazione complessiva delle sue caratteristiche atte a verificare se il locale in questione possa o meno essere considerato ambiente idoneo allo svolgimento della vita domestica; quando per le sue caratteristiche complessive il locale si appalesi idoneo ad assolvere a tale funzione, si deve giungere alla conclusione che esso sostenga carico urbanistico (sul punto, cfr. –ex plurimis -: Cons. Stato, IV, 7 febbraio 2011, n. 812). Secondo il richiamato orientamento, può ritenersi che possa costituire indice rivelatore dell'intenzione di rendere abitabile in via permanente un locale sottotetto il fatto che questo risulti suddiviso in vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna o che il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, costituisca in realtà una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (Cons. Stato, sent. 812 del 2011, cit.). La giurisprudenza di questo Consiglio ha inoltre escluso che la carenza dei requisiti aeroilluminanti costituisca ex se una circostanza tale da escludere in radice – e ai fini che qui rilevano – il requisito dell'abitabilità (in tal modo degradando talune superfici – sotto ogni aspetto dotate di vocazione abitativa, ma in concreto parzialmente prive di tali requisiti – al mero rango di ‘volumi tecnici’ o di ‘locali accessori’). Si è anzi osservato che, laddove si optasse per un siffatto automatismo, si finirebbe per favorire comportamenti opportunistici volti – ad esempio – a far venir meno i richiamati requisiti attraverso interventi ed opere del tutto reversibili, il cui unico scopo sia quello di negare nei confronti della sola amministrazione pubblica la sussistenza di una vocazione abitativa sotto ogni altro aspetto presente e palese (Cons. Stato, IV, 7 febbraio 2011, n. 812).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.4900 del 02/10/2014 - Relatore: Raffaele Proserpi -
Presidente: Francesco Caringella