

anno 4 numero 2 marzo aprile 2014

ISSN 2039-6678

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

EXEO edizioni

professionisti
pubblica amministrazione

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

anno 4 numero 2
marzo aprile 2014





fax: 049 9710328 - e-mail: info@exeo.it

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

Copyright © 2014 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle stesse e il titolo della notizia costituiscono parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl. Quanto alla riproduzione delle sintesi/massime, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dall'indicazione della fonte. Ogni altra riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo è vietata senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e dei suoi stretti collaboratori professionali: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

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

Numero finito di elaborare il giorno 14 maggio 2014 | Materia: urbanistica ed edilizia | Tipologia: notiziario | Formato: digitale, pdf. | ISSN 2039-6678 | Collana: Osservatorio di giurisprudenza, a cura di Paolo Loro | NIC: 147 | codice: URBI9 | Prezzo: € 25,00 IVA compresa singolo numero. Pagamento in ccp 40217887 Exeo srl piazzetta Modin 12 PD. IBAN per bonifici IT85V0760112100000040217887. Non sono ammessi pagamenti decurtati di spese di tesoreria. Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c. s. i. v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD info@exeoedizioni.it. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento.



professionisti

pubblica amministrazione

www.urbiium.it - www.territorio.it - www.exeoedizioni.it

dei controlli esperibili e, ciò, nel tentativo posto in essere dalla modifica legislativa sopra ricordata, di operare un non facile contemperamento tra l'interesse del privato a non rimanere perennemente esposto alle conseguenze di un ricorso di un soggetto terzo e, ancora, la necessità di consentire un'effettività della tutela della posizione giuridica del terzo presumibilmente leso da un atto di iniziativa privata. È del tutto evidente che, argomentare in modo differente - e non circoscrivere un preciso limite temporale all'esperimento del potere inibitorio - avrebbe l'effetto di legittimare il riesercizio dello stesso potere in qualunque tempo, a seguito di una semplice istanza proposta da un terzo, con l'inevitabile conseguenza di ritenere ammissibile una disciplina in cui la vicenda correlata alla s.c.i.a./dia (e la posizione del dichiarante in particolare) potrebbe rimanere instabile a tempo indefinito e, ciò, quanto meno entro i termini entro i quali è esperibile l'azione avverso il silenzio secondo i principi generali dell'istituto di cui si tratta. Una volta esaurito il periodo di tempo entro il quale l'Amministrazione può esercitare i poteri inibitori, l'istanza del terzo potrà essere diretta a sollecitare l'esercizio del "solo" potere di autotutela e di quello sanzionatorio/repressivo, senza che rilevi il momento in cui l'interessato abbia effettivamente appreso della s.c.i.a. o constatato la lesività dell'attività dichiarata (T.A.R. Veneto, sez. II, 15 febbraio 2013, n. 230). Nel caso di specie il termine per l'esercizio del potere di riesame con le finalità inibitorie sopra descritte è abbondantemente decorso: ne consegue come sia esperibile solo l'esercizio di un potere di autotutela che, in quanto tale, non può prescindere dall'applicazione dei principi regolatori sanciti dalle norme citate, con particolare riguardo alla necessità dell'avvio di un apposito procedimento in contraddittorio, al rispetto del limite del termine ragionevole, e soprattutto, alla necessità di una valutazione comparativa, di natura discrezionale, degli interessi in rilievo (Cons. St., ad. plen., 29 luglio 2011 n. 15). L'amministrazione dovrà però pronunciarsi espressamente in proposito, concludendo il relativo procedimento, eventualmente anche in termini negativi. L'eventuale mancanza dei presupposti per l'intervento in autotutela non può difatti essere dedotta solo in sede di memorie difensive da parte dell'amministrazione ma, nel caso, deve essere formalizzata in un atto di rilevanza esterna che concluda il procedimento attivato con l'istanza del privato, anche a tutela di quelle esigenze di chiarezza e buona fede nel rapporto tra cittadino e amministrazione che di seguito verranno meglio indicate.»

PROCEDURA --> INIZIO E FINE --> CONCLUSIONE --> OBBLIGO DI CONCLUDERE IL PROCEDIMENTO

Sintesi: L'obbligo di provvedere (e, quindi, in origine, l'obbligo di procedere), sulla istanza del privato, sussiste non solo nei casi previsti dalla legge, ma anche nelle ipotesi che discendono da principi generali, ovvero dalla peculiarità della fattispecie, per la quale ragioni di giustizia ovvero rapporti esistenti tra amministrazioni ed amministrati impongono l'adozione di un provvedimento, soprattutto al fine di consentire all'interessato di adire la giurisdizione per la tutela delle proprie ragioni.

Sintesi: L'obbligo giuridico di provvedere sussiste tutte quelle volte in cui, in relazione al dovere di correttezza e di buona amministrazione della parte pubblica, sorga per il privato una legittima aspettativa a conoscere il contenuto e le ragioni delle determinazioni (qualunque esse siano) della P.A..

PROCEDURA --> INIZIO E FINE --> CONCLUSIONE --> AGIBILITÀ

Sintesi: Deve riconoscersi l'obbligo della P.A. di provvedere sull'istanza del promissario acquirente che chiede siano attestate le condizioni per il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato oggetto del contratto preliminare, allo scopo di poter fare le proprie valutazioni a tutela delle proprie situazioni soggettive.

Estratto: «4) Quanto al certificato di agibilità e, per certi versi come vedremo anche per la dia, il Collegio rileva come non sia dirimente l'argomentazione difensiva che si siano perfezionate delle fattispecie di silenzio significativo (silenzio assenso per l'agibilità) che escluderebbero la necessità da parte dell'amministrazione di provvedere in modo espresso sull'istanza del

ricorrente. In primo luogo, il Collegio rileva come tale connubio silenzio assenso - inesistenza di un obbligo di provvedere in modo espresso non sia imprescindibile soprattutto in materia edilizia. La giurisprudenza ha delineato alcune ipotesi, e nello specifico nel condono edilizio, in cui la previsione di un meccanismo di silenzio accoglimento dell'istanza non esime l'Amministrazione dal rilascio di un provvedimento formale, qualora il privato manifesti il proprio interesse ad ottenere il titolo espresso o comunque una pronuncia espressa, con esperibilità, per il caso di omissione a provvedere, del rito speciale del silenzio (T.A.R. Sicilia Catania Sez. I Sent., 24-04-2007, n. 717; T.A.R. Campania Napoli Sez. IV, 09-02-2006, n. 880). In secondo luogo, si deve distinguere la posizione del soggetto che ha presentato la domanda su cui si è formato il silenzio assenso o, comunque, una fattispecie di silenzio significativo da quella del terzo che (come nel caso di specie) si rivolge all'amministrazione a tutela dei suoi diritti o interessi per avere contezza della regolarità dell'azione altrui ed è portatore spesso di un interesse contrario a quello di chi ha formulato l'istanza assentita per silentium. Se nei confronti del primo soggetto può risultare a volte ultroneo un provvedimento espresso, essendosi perfezionata una fattispecie di silenzio assenso (o rigetto), e può dirsi che non sorga un obbligo di provvedere in senso espresso (seppure come abbiamo indicato tale obbligo può sorgere ugualmente), nei confronti del terzo la situazione si pone in termini del tutto diversi. Quello che rileva in quest'ultimo caso non è l'esistenza di un ipotetico obbligo di provvedere in relazione alla presentazione di una domanda di rilascio del certificato di agibilità (il cui interesse è già soddisfatto con la previsione del silenzio assenso) ma l'eventuale sussistenza di un differente e autonomo obbligo di provvedere nei confronti dell'istanza del terzo che ha ad oggetto la verifica della regolarità di una data situazione che lo danneggia e, comunque, una pretesa di avere chiarezza dall'amministrazione in ordine ad una data situazione che coinvolge la sfera di esercizio dei poteri di controllo della p.a.. È in relazione a tale differente istanza che si deve verificare la sussistenza dell'obbligo di provvedere dell'amministrazione, ovvero di un dovere di rispondere in modo espresso al privato che chiede, anche eventualmente al fine di innescare i poteri di autotutela della p.a., la verifica di una data situazione che lo interessa e rispetto alla quale abbia un posizione qualificata e differenziata. L'obbligo di provvedere (e, quindi, in origine, l'obbligo di procedere), sulla istanza del privato, sussiste non solo nei casi previsti dalla legge, ma anche nelle ipotesi che discendono da principi generali, ovvero dalla peculiarità della fattispecie, per la quale ragioni di giustizia ovvero rapporti esistenti tra amministrazioni ed amministrati impongono l'adozione di un provvedimento, soprattutto al fine di consentire all'interessato di adire la giurisdizione per la tutela delle proprie ragioni (Cons. Stato, Sez. IV, 04-12-2012, n. 6183; Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 3487 del 03-06-2010; Cons. Stato, Sez. VI, 11-05-2007, n. 2318). L'obbligo giuridico di provvedere sussiste tutte quelle volte in cui, in relazione al dovere di correttezza e di buona amministrazione della parte pubblica, sorga per il privato una legittima aspettativa a conoscere il contenuto e le ragioni delle determinazioni (qualunque esse siano) dell'Amministrazione (Cons. Stato Sez. IV, 27-04-2012, n. 2468). In tal senso quindi deve riconoscersi nel caso di specie l'obbligo di provvedere da parte dell'amministrazione comunale sull'istanza del ricorrente, che ha un interesse qualificato, avendo acquistato in via preliminare l'immobile interessato, ad avere un riscontro espresso da parte dell'amministrazione in ordine alla situazione edilizia dell'immobile al fine di poter fare le proprie valutazioni a tutela delle proprie situazioni soggettive. Depongono in tal senso considerazioni relative alle esigenze di leale collaborazione e chiarezza che debbono improntare il rapporto tra il cittadino e l'amministrazione, nonché il dovere di quest'ultima di comportarsi secondo buona fede e correttezza. La necessità di fornire tale riscontro non significa che l'amministrazione debba necessariamente attivare i suoi poteri di autotutela (il cui esercizio rientra notoriamente nella sfera discrezionale della p.a.) ma semplicemente pronunciarsi con provvedimento espresso sull'istanza del privato, eventualmente, facendo presente, che considera perfezionate delle fattispecie di silenzio assenso e che non si ravvisano i presupposti per agire in autotutela. Quello che è imposto in questa sede all'amministrazione, e questo vale anche per le ipotesi in cui la richiesta di verifica riguardi la dia, è quello dare conto espressamente della posizione assunta nei confronti delle situazioni segnalate dal privato che ha compulsato in tal senso l'amministrazione. A tal fine non bastano neanche in questo caso le considerazioni formulate in sede di giudizio nelle memorie difensive dell'Amministrazione, essendo necessario

che la p.a. si determini con un atto di rilevanza esterna che concluda il procedimento attivato con l'istanza del privato.»

ECCO COME SI CALCOLA IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN CASO DI TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE

TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.780 del 28/11/2013 Relatore: Tito Aru - Presidente: Mario Scano

TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> VARIANTE

Sintesi: Il contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per le opere oggetto di un titolo edilizio in variante dev'essere calcolato sommando le opere dei due titoli edilizi assentiti (concessione originaria e variante), scomputando quanto già pagato al momento del rilascio del titolo originario.

Sintesi: Per il titolo edilizio in variante, la quota percentuale della parte del contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione delle opere ad essa riferite deve essere calcolata con riferimento alle norme vigenti al momento del rilascio della variante stessa e comunque limitatamente alle opere che ne costituiscono oggetto, escludendo cioè quelle già considerate e quantificate al momento del rilascio della concessione originaria.

Estratto: «Ritiene il Collegio che il ricorso meriti accoglimento. Il contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per le opere oggetto di una concessione in variante dev'essere calcolato sommando le opere dei due titoli edilizi assentiti (concessione originaria e variante), scomputando quanto già pagato al momento del rilascio del titolo originario. Per la concessione in variante, però, la quota percentuale della parte del contributo commisurato al costo di costruzione delle opere ad essa riferite deve essere calcolata con riferimento alle norme vigenti al momento del rilascio della variante stessa e, come detto, limitatamente alle opere che ne costituiscono oggetto, escludendo cioè quelle già considerate (e quantificate) al momento del rilascio della concessione originaria. Con la concessione in variante il Comune deve quindi determinare, in via di congruaggio gli oneri e il corrispondente contributo non in relazione all'intero complesso in via di realizzazione, ma con riferimento alle sole opere nuove e ulteriori volumetrie assentite con la concessione in variante, da calcolare sulla base del nuovo parametro vigente al momento del rilascio del titolo in variante. Sulla complessiva somma dovuta per oneri, da quantificarsi come sopra, va poi scorporata la somma già versata dalla società ricorrente. ((dovendosi avere riguardo, ai fini della relativa valutazione, al risultato complessivo dell'intervento costruttivo e non ai singoli elementi dello stesso, come risultanti dalle singole concessioni, scorporando poi la parte già assoggettata al contributo all'atto del rilascio del titolo originario da quella assentita col titolo in variante.)) Nel caso in esame invece il Comune di O., che pure qualifica come minimali gli interventi oggetto del provvedimento di variante, ha apoditticamente quantificato gli oneri concessori, in misura apparentemente contraddittoria rispetto alla dichiarata consistenza delle opere, in euro 484.316,00. In mancanza di ulteriori precisazioni sui criteri di calcolo operati dall'amministrazione, appare dunque fondato il rilievo della ricorrente – che peraltro non incontra replica da parte della difesa comunale e che, anzi, sembra confermato dagli atti del giudizio - secondo il quale gli oneri addebitati alla società Geovillage spa non sarebbero stati quantificati – come dovuto – sulla base dei parametri fissati dalla giunta comunale con la delibera n. 136 del 23 maggio 2003 e limitatamente alle opere oggetto della variante. Ciò comporta la necessità, da parte dell'amministrazione, anche alla luce dell'intervenuto pagamento da parte della ricorrente della somma di euro 96.863,20 (pagamento che per quanto appare dagli atti di causa, avrebbe

impedito il maturarsi del termine per l'applicazione della sanzione per il ritardo comminata con l'atto impugnato), un riesame dell'intera vicenda al fine di una corretta determinazione - secondo quanto sopra precisato - degli oneri dovuti per la concessione in variante n. 336/2004 e per la quantificazione dell'eventuale sanzione per il ritardo.»

L'ESERCIZIO DEL POTERE DI AUTOTUTELA DEVE CONSIDERARE L'INCOLPEVOLE AFFIDAMENTO MATURATO NEL PRIVATO

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.915 del 29/11/2013 Relatore: Antonio Massimo Marra -
Presidente: Francesco Corsaro

TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> ATTO DI COMUNICAZIONE

Sintesi: Il modello della denuncia di inizio attività edilizia è "a legittimazione differita", sicché l'attività denunciata può essere intrapresa, con contestuale comunicazione, solo dopo il decorso del termine di trenta giorni dalla comunicazione.

TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> LIMITI

Sintesi: In caso di denuncia di inizio presentata in assenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti l'amministrazione può esercitare il potere inibitorio nel termine di trenta giorni dalla presentazione della dichiarazione, che, a sua volta, deve precedere di almeno trenta giorni l'inizio concreto dell'attività edificatoria.

Sintesi: Il termine di trenta per l'esercizio del potere inibitorio è perentorio per cui, dopo il decorso di tale spazio temporale, la pubblica amministrazione conserva un potere residuale di autotutela.

TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

Sintesi: L'esercizio del potere di autotutela a seguito della presentazione di una denuncia di inizio attività richiede l'avvio di un apposito procedimento in contraddittorio, il rispetto del limite del termine ragionevole, la necessità di una valutazione comparativa, di natura discrezionale, degli interessi in rilievo, idonea a giustificare la frustrazione dell'affidamento incolpevole maturato in capo al denunciante a seguito del decorso del tempo e della conseguente consumazione del potere inibitorio.

Sintesi: Ove difettino i presupposti per la denuncia di inizio attività, l'amministrazione conserva poteri di controllo, di inibizione e sanzionatori, che vanno esercitati nelle forme dell'autotutela.

Estratto: «Osserva, anzitutto, il Collegio che, la d.i.a. è disciplinata, in via generale, dall'art. 19 della 7 agosto 1990, n. 241 e, con riferimento alla materia edilizia, dagli artt. 22 e 23 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Dispone, in particolare, l'art. 23, comma 1, d.P.R. n. 380/2001 che il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il comma 6 del medesimo articolo aggiunge che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale,

ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Il modello della d.i.a. edilizia è 'a legittimazione differita', sicché l'attività denunciata può essere intrapresa, con contestuale comunicazione, solo dopo il decorso del termine di trenta giorni dalla comunicazione. Ai sensi dell'art. 23, comma 6, d.P.R. n. 380/2001 l'amministrazione competente, in caso di dichiarazione presentata in assenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti, può esercitare il potere inibitorio nel termine di trenta giorni dalla presentazione della dichiarazione, che, a sua volta, deve precedere di almeno trenta giorni l'inizio concreto dell'attività edificatoria. Decorso senza esito il termine per l'esercizio del potere inibitorio, la pubblica amministrazione dispone del potere di autotutela ai sensi degli articoli 21 quinquies e 21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241. Restano inoltre salve, ai sensi dell'art. 21 della legge n. 241/1990, le misure sanzionatorie volte a reprimere le dichiarazioni false o mendaci, nonché le attività svolte in contrasto con la normativa vigente, così come sono impregiudicate le attribuzioni di vigilanza, prevenzione e controllo previste dalla disciplina di settore. Come ha chiarito di recente l'adunanza plenaria (nel risolvere un conflitto sulla natura provvedimento o meno della d.i.a.), con tali disposizioni in materia di autotutela il legislatore, lungi dal prendere posizione sulla natura giuridica dell'istituto a favore della tesi del silenzio-assenso, ha voluto solo chiarire che il termine per l'esercizio del potere inibitorio doveroso è perentorio e che, comunque, anche dopo il decorso di tale spazio temporale, la p.a. conserva un potere residuale di autotutela. Tale potere, con cui l'amministrazione è chiamata a porre rimedio al mancato esercizio del doveroso potere inibitorio, condivide i principi regolatori sanciti, in materia di autotutela, dalle norme citate, con particolare riguardo alla necessità dell'avvio di un apposito procedimento in contraddittorio, al rispetto del limite del termine ragionevole, e soprattutto, alla necessità di una valutazione comparativa, di natura discrezionale, degli interessi in rilievo, idonea a giustificare la frustrazione dell'affidamento incolpevole maturato in capo al denunciante a seguito del decorso del tempo e della conseguente consumazione del potere inibitorio (Cons. St., ad. plen., 29 luglio 2011 n. 15). In sintesi la citata decisione della adunanza plenaria n. 15/2011, pur aderendo alla tesi della natura non provvedimento della d.i.a., ha ritenuto che, a tutela dell'affidamento dell'autore della d.i.a., decorso il termine di trenta giorni dalla sua presentazione, l'amministrazione che intenda esercitare i poteri di inibizione e controllo non esercitati tempestivamente entro trenta giorni, può farlo a condizione del rispetto del modello paradigmatico del procedimento e dell'atto di autotutela. Dunque non è contestabile che l'amministrazione conservi poteri di controllo, di inibizione e sanzionatori, se difettano i presupposti per la d.i.a., tuttavia tali poteri vanno esercitati nelle forme dell'autotutela. Nel caso di specie, l'amministrazione non ha esercitato alcun potere inibitorio entro il termine legale di trenta giorni dal deposito della d.i.a., di tal che non avrebbe potuto intimare la non esecuzione del cambio di destinazione d'uso, ma solo esercitare il visto potere di autotutela.»

VIABILITÀ: VINCOLO ESPROPRIATIVO SOLO SE LA PREVISIONE È LENTICOLARE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.26964 del 02/12/2013 Relatore: Salvatore Salvago - Presidente: Ugo Vitrone

GIUDIZIO --> DETERMINAZIONE GIUDIZIALE DELL'INDENNITÀ --> INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO, DIFFERENZA

Sintesi: Nel giudizio avente ad oggetto la richiesta di indennità di espropriazione, nessun giudicato può essere invocato ai sensi dell'art. 2909 cod. civ. in merito agli accertamenti compiuti in precedente controversia, identica esclusivamente per i soggetti, ma assolutamente diversa quanto a causa petendi e petitum in quanto avente ad oggetto la domanda per la determinazione dell'indennità di occupazione, trattandosi di domande dirette al conseguimento di beni giuridici distinti e che si fondano su fatti costitutivi autonomi - perfino temporalmente.

Sintesi: L'opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione e l'opposizione alla stima dell'indennità di occupazione integrano domande autonome, anche quando vengano cumulativamente inserite in unico giudizio; la prima è diretta a compensare il proprietario per la definitiva ablazione del suo bene che viene coattivamente trasferito all'espropriante. Laddove l'occupazione temporanea e d'urgenza di beni immobili, è volta a compensare, per tutta la durata dello stato di indisponibilità degli stessi, il detrimento dato dal loro mancato godimento, ferma rimanendone l'appartenenza all'originario proprietario.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> MOMENTO RICOGNIZIONE VALORE DEL BENE --> MOMENTO VICENDA ABLATORIA

Sintesi: La ricognizione legale del fondo per la determinazione dell'indennità di espropriazione deve essere compiuta alla data del decreto ablativo.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE --> PARAMETRO --> MOMENTO RICOGNIZIONE VALORE DEL BENE

Sintesi: Siccome il diritto all'indennità di occupazione matura al compimento di ogni singola annualità, è a ciascuno di questi diversi momenti che deve essere calcolato il parametro di riferimento, che tiene conto del valore venale attuale del bene, passibile nel tempo di variazioni dipendenti dalla vicenda dello specifico mercato immobiliare di riferimento.

Estratto: «È pacifico in punto di fatto che nel precedente giudizio concluso dalla decisione 1206/1999 della Corte fiorentina, divenuta definitiva, il L. aveva chiesto ed ottenuto la determinazione dell'indennità di occupazione del fondo dovutale dalla Provincia di Prato per il triennio settembre 1996-1999; laddove in questo ha chiesto il medesimo indennizzo per il biennio successivo, nonché l'indennità per l'avvenuta espropriazione dell'immobile pronunciata con decreto del 14 settembre 2001. Conseguo che nessun giudicato poteva essere invocato ai sensi dell'art. 2909 cod. civ. in merito agli accertamenti compiuti nella controversia precedente, identica esclusivamente per i soggetti, ma assolutamente diversa quanto a causa petendi e petitum. In quanto, come ripetutamente affermato da questa Corte anche a sezioni unite, l'opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione e l'opposizione alla stima dell'indennità di occupazione integrano domande autonome, anche quando vengano cumulativamente inserite in unico giudizio: essendo la prima diretta a compensare il proprietario per la definitiva ablazione del suo bene che viene coattivamente trasferito all'espropriante. Laddove l'occupazione temporanea e d'urgenza di beni immobili, imposta dall'esigenza di una più celere esecuzione dell'opera dichiarata di pubblica utilità rispetto ai tempi occorrenti per le procedure espropriative, è volta a compensare, per tutta la durata dello stato di indisponibilità degli stessi, il detrimento dato dal loro mancato godimento, ferma rimanendone l'appartenenza all'originario proprietario (Cass. sez. un. 5257/2008; 10165/2003; 388/2000; 111/1999). Si tratta quindi di domande dirette al conseguimento di beni giuridici distinti; che si fondano su fatti costitutivi autonomi - perfino temporalmente ove si consideri che la ricognizione legale del fondo per la determinazione dell'indennità di espropriazione deve essere compiuta alla data del decreto ablativo (cfr. T.U. Esprop. appr. con D.P.R. 327 del 2001, art. 32); mentre quella inerente all'indennità di occupazione alla diversa epoca del relativo decreto; e che mirano a ristorare perdite reddituali diverse, l'una quella derivante dalla definitiva sottrazione dell'immobile, e l'altra quella correlata al sua temporanea impossibilità di godimento: perciò non assorbibili l'una nell'altra (Cass. 10292/2010; 15593/2000; 6960/1999).

D'altra parte, siccome il diritto all'indennità di occupazione matura al compimento di ogni singola annualità, è a ciascuno di questi diversi momenti che deve essere calcolato il parametro di riferimento, che tiene conto del valore venale attuale del bene, passibile nel tempo di variazioni dipendenti dalla vicenda dello specifico mercato immobiliare di riferimento: perciò rendendo del tutto distinto (dalle altre) quanto meno il petitum diretto a conseguire ciascuna annualità: anche perché, se la determinazione monetaria del valore venale suddetto abbia subito variazioni apprezzabili nello sviluppo dell'occupazione legittima e registrabili alle singole consecutive scadenze annuali, ad ogni scadenza dovrà procedersi al calcolo virtuale dell'indennità di espropriazione per commisurare ad essa l'indennità di occupazione in quel momento maturata ed esigibile (Cass. 16744/2007; 563/2006; 3395/2004). Le considerazioni svolte rendono inconfigurabile un giudicato implicito in ordine agli accertamenti compiuti nel precedente procedimento onde stabilire la destinazione del fondo L. nel periodo 1996-1999 e quelli che dovevano essere eseguiti in questo al fine di calcolare l'indennizzo per il prosieguo dell'occupazione temporanea; nonché a maggior ragione quella di espropriazione ancorata esclusivamente alla sua ricognizione legale all'epoca del decreto ablativo: richiedendo detto giudicato, per la sua formazione, il presupposto, nella specie insussistente, che tra la questione decisa in modo espresso e quella che si vuole essere stata risolta implicitamente sussista un rapporto di dipendenza indissolubile, tale da determinare l'assoluta inutilità di una decisione sulla seconda questione (Cass. 16824/2013; 22416/2011; sez. un. 6632/2003).»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ LEGALI DI EDIFICAZIONE --> PARAMETRO PER L'EDIFICABILITÀ LEGALE --> ZONA IN CUI L'INFRASTRUTTURA SI INSERISCE

Sintesi: La regola dell'edificabilità legale introdotta dalla L. n. 359 del 1992, art. 5 bis (ed ora recepita dagli art. 32 e 37 del T.U.), non consente di tener conto né del criterio spaziale della vicinanza o contiguità del terreno espropriato con zone dichiarate edificabili dallo strumento urbanistico, né di quello funzionale fondato sul rilievo dell'utilità o della strumentante che la zona in esame fornisce a queste ultime, ma assegna esclusivamente agli strumenti urbanistici generali il compito di stabilire direttamente l'edificabilità della zona in cui è ubicato l'immobile, dichiarandola espressamente ovvero, per converso, escludendola per la destinazione ad utilizzazioni pubblicistiche.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI O ESPROPRIATIVI --> VIABILITÀ

Sintesi: La destinazione di parti del territorio a determinati usi, pur precludendo ad una possibile acquisizione pubblica dei suoli necessari, resta estranea alla vicenda espropriativa; di modo che, pur non potendosi escludere, in particolari casi, che la destinazione di singole aree, in genere rimessa alle previsioni dello strumento di attuazione, sia direttamente indicata dal piano regolatore generale, l'indicazione da parte di questo delle opere di viabilità (art. 7, comma 2, n. 1 cit.), comporta un vincolo d'inedificabilità delle parti del territorio interessate, con le relative conseguenze nella scelta del criterio di determinazione dell'indennità di esproprio.

Sintesi: La destinazione a viabilità stabilita nel piano regolatore influisce sulla qualificazione dei suoli espropriati, alla stregua delle possibilità legali, per via del contenuto conformativo della proprietà che ad essi deriva dalla funzione di operare scelte programmatiche di massima, a meno che la destinazione a viabilità non sia assimilabile all'indicazione delle reti stradali all'interno e a servizio delle singole zone (L. n. 1150 del 1942, art. 13), di regola rimesse allo strumento di attuazione, e come tali riconducibili a vincoli imposti a titolo particolare, a carattere espropriativo: trattandosi (soltanto in tali casi) di limitazioni particolari, incidenti su beni determinati, in funzione non già di una generale destinazione di zona, ma della localizzazione lenticolare di un'opera pubblica.

Estratto: «La Corte di appello doveva conclusivamente accertare la destinazione del fondo L.

non in base alla propria precedente decisione, erroneamente ritenuta vincolante, ma operandone la ricognizione in base alla regola dell'edificabilità legale introdotta dalla L. n. 359 del 1992, art. 5 bis (ed ora recepita dagli art. 32 e 37 del T.U.); il quale non consente di tener conto né del criterio spaziale della vicinanza o contiguità del terreno espropriato con zone dichiarate edificabili dallo strumento urbanistico, né di quello funzionale fondato sul rilievo dell'utilità o della strumentante che la zona in esame fornisce a queste ultime. Ma assegna esclusivamente agli strumenti urbanistici generali il compito di stabilire direttamente l'edificabilità della zona in cui è ubicato l'immobile, dichiarandola espressamente ovvero, per converso, escludendola per la destinazione ad utilizzazioni pubblicistiche. Pertanto, avendo entrambe le parti dedotto che il fondo era ubicato in zona destinata ad opere di viabilità (pag. 5 segg. controric.; 10 segg. ric.), il giudice di rinvio dovrà verificare la correttezza di detta destinazione, neppure presa in considerazione dalla sentenza impugnata, attenendosi ai principi enunciati da questa Corte, che muovendo dal combinato disposto della L. n. 1150 del 1942, artt. 7 e 13 nonché dalla premessa che il piano regolatore generale contiene di regola il programma generale di sviluppo urbanistico, e che le previsioni, necessariamente generiche, in esso contenute, sono condizionate dalle caratteristiche fisico - geografiche del territorio comunale, ha ripetutamente affermato: A) che la destinazione di parti del territorio a determinati usi, pur precludendo ad una possibile acquisizione pubblica dei suoli necessari, resta estranea alla vicenda espropriativa; di modo che, pur non potendosi escludere, in particolari casi, che la destinazione di singole aree, in genere rimessa alle previsioni dello strumento di attuazione, sia direttamente indicata dal piano regolatore generale, l'indicazione da parte di questo, delle opere di viabilità (art. 7, comma 2, n. 1 cit.), comporta un vincolo di inedificabilità delle parti del territorio interessate, con le relative conseguenze nella scelta del criterio di determinazione dell'indennità di esproprio nel sistema dell'art. 5 bis, basato sulla edificabilità o meno dei suoli: nel senso che i vincoli stabiliti in detto piano influiscono sulla qualificazione dei suoli espropriati, alla stregua delle possibilità legali, per via del contenuto conformativo della proprietà che ad essi deriva dalla funzione di operare scelte programmatiche di massima (Cass. 20131/2009; 13199/2006; 3386/2004; 15519/2001; 8685/2001); B) A meno che tale destinazione non sia assimilabile all'indicazione delle reti stradali all'interno e a servizio delle singole zone (L. n. 1150 del 1942, art. 13), di regola rimesse allo strumento di attuazione, e come tali riconducibili a vincoli imposti a titolo particolare, a carattere espropriativo:»

SE MANCA IL TITOLO PAESAGGISTICO, QUELLO EDILIZIO È ILLEGITTIMO NON MERAMENTE INEFFICACE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5731 del 02/12/2013 Relatore: Umberto Realfonzo -
Presidente: Paolo Numerico

GIUDIZIO --> INTERESSE AD AGIRE --> TITOLO EDILIZIO

Sintesi: I proprietari di immobili in zone confinanti o limitrofe con quelle interessate da un permesso di costruire sono sempre legittimati ad impugnare i titoli edilizi che, incidendo sulle condizioni dell'area, possono pregiudicare la loro proprietà e, più in generale, possono modificare l'assetto edilizio, urbanistico ed ambientale della zona. Né è necessaria la prova di un danno specifico, in quanto il danno a tutti i membri di quella collettività è insito nella violazione edilizia.

GIUDIZIO --> LEGITTIMAZIONE ATTIVA --> SOGGETTI --> PROPRIETARIO CONFINANTE -->
VICINITAS

Sintesi: La legittimazione alla proposizione del ricorso in materia edilizia discende sempre da una situazione giuridica di collegamento stabile del ricorrente con la zona oggetto dell'intervento costruttivo autorizzato.

Sintesi: In materia d'impugnazione del permesso di costruire, è sufficiente la cd. vicinitas, quale elemento che distingue la posizione giuridica del ricorrente da quella della generalità dei consociati, sicché è corretto riconoscere a chi si trovi in tale situazione un interesse tutelato a che il provvedimento della P.A. sia procedimentalmente e sostanzialmente rispettoso delle norme vigenti in materia.

Estratto: «___1. Con il primo motivo il Comune appellante assume l'erroneità della sentenza per la mancata declaratoria dell'inammissibilità del ricorso, sull'assunto che la sola vicinitas non basterebbe a far identificare una lesione giuridicamente tutelabile causata loro dal provvedimento impugnato. Il motivo è infondato. Del tutto esattamente il TAR ha rilevato che sono legittimati ad impugnare il titolo edilizio "...coloro che si trovano in una situazione di stabile collegamento, derivante dalla titolarità di un diritto reale o da un rapporto obbligatorio, con la zona in cui ricade l'intervento edilizio assentito, purché facciano valere un interesse di tipo urbanistico o ambientale, quale quello all'osservanza della normativa urbanistica o delle prescrizioni paesaggistiche" e ... nel caso di specie "...rileva la posizione dei ricorrenti quali condomini nello stesso stabile in cui si trova l'unità immobiliare" ad impugnare l' "... edificazione, che incide sull'aspetto esteriore dell'edificio, rispettosa delle regole che presiedono all'ordinato ed armonico assetto del territorio in zona di interesse paesaggistico". Come la Sezione ha più volte avuto modo di precisare, i proprietari di immobili in zone confinanti o limitrofe con quelle interessate da un permesso di costruzione sono sempre legittimati ad impugnare i titoli edilizi che, incidendo sulle condizioni dell'area, possono pregiudicare la loro proprietà e, più in generale, possono modificare l'assetto edilizio, urbanistico ed ambientale della zona. Né è necessaria la prova di un danno specifico, in quanto il danno a tutti i membri di quella collettività è insito nella violazione edilizia (cfr. Consiglio Stato sez. IV 23 gennaio 2012 n. 284; Consiglio Stato sez. IV 13 gennaio 2010 n. 72). Infatti, se l'art. 31 comma 9 L. 17 agosto 1942 n. 1150 (come modificato dall'art. 10 L. 6 agosto 1967 n. 765) non ha introdotto un'azione popolare, nondimeno ha riconosciuto una posizione qualificata e differenziata in favore dei proprietari di immobili siti nella zona in cui la costruzione è ubicata e a coloro che si trovano in una situazione di "stabile collegamento" con la zona stessa. La legittimazione alla proposizione del ricorso in materia edilizia discende sempre da una situazione giuridica di collegamento stabile del ricorrente con la zona oggetto dell'intervento costruttivo autorizzato. Il che esime da qualsiasi indagine al fine di accertare, in concreto, se i lavori assentiti dall'atto impugnato comportino o meno un effettivo pregiudizio per il soggetto che propone l'impugnazione, atteso che l'esistenza della suddetta posizione legittimante abilita il soggetto ad agire per il rispetto delle norme urbanistiche, che assuma violate, a prescindere da qualsiasi esame sul tipo di lesione, che i lavori in concreto gli potrebbero arrecare (cfr. Consiglio Stato sez. IV n. 284 del 23/01/2012; Consiglio Stato, sez. IV, 05 gennaio 2011, n. 18; Consiglio Stato Sez. VI 15 giugno 2010 n. 3744). In materia d'impugnazione del permesso di costruire, è, dunque, sufficiente la cd. Vicinitas, quale elemento che distingue la posizione giuridica del ricorrente da quella della generalità dei consociati, sicché è corretto riconoscere a chi si trovi in tale situazione un interesse tutelato a che il provvedimento dell'Amministrazione sia procedimentalmente e sostanzialmente rispettoso delle norme vigenti in materia (cfr. Consiglio di Stato sez. IV 25 giugno 2013 n. 3456). Inoltre nel caso di specie, essendo i ricorrenti condomini dell'appellato, è evidente il loro diretto interesse ad evitare che l'incremento residenziale del loro edificio determini un ulteriore aumento della densità abitativa con i conseguenti rumori, fumi, difficoltà di parcheggio nel cortile, ecc. ecc. Il motivo va dunque respinto.»

TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Sintesi: L'opinione del responsabile del procedimento non può equivalere ad un nulla-osta paesaggistico e comunque non ha alcuna rilevanza esterna in tale materia.

Sintesi: Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e quello per il nulla osta di compatibilità paesaggistica dell'intervento, ancorché connessi, sono procedimenti ontologicamente e logicamente distinti, perché hanno per oggetto la tutela di beni diversi, sulla base di competenze diverse e di normative differenti.

Sintesi: Il permesso di costruire rilasciato in assenza del preventivo nulla osta paesaggistico è illegittimo, non meramente inefficace.

TITOLO PAESAGGISTICO

Sintesi: Tutti i pareri e nulla osta edilizi endoprocedimentali diretti al rilascio del permesso di costruire, non possono estendersi ad un'autorizzazione come quella paesaggistica, che è una cosa diversa ed esterna rispetto a tale procedimento.

TITOLO PAESAGGISTICO --> INTERVENTI ASSOGGETTATI

Sintesi: Gli interventi di ristrutturazione edilizia necessitano sempre del preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, quando comportano alterazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici.

Estratto: «2.2. Con il terzo motivo si lamenta che secondo il nuovo Testo Unico dei Beni Culturali, di cui al d.lgs. n. 42/2004, il profilo paesaggistico ed il profilo edilizio dovrebbero essere considerati del tutto autonomi. L'autorizzazione paesaggistica costituirebbe dunque una condizione di efficacia che poteva intervenire anche dopo l'esaurimento della procedura relativa al rilascio dell'autorizzazione, così come stabilito anche dalla Cassazione. Il provvedimento impugnato non avrebbe potuto essere annullato, perché in difetto di nulla osta non sarebbe stato illegittimo, ma semplicemente inefficace, con la conseguenza della mera irregolarità dell'attività edilizia eventualmente messa in essere. Nonostante l'amministrazione avesse prospettato del giudizio tale soluzione, la sentenza, in violazione dell'articolo 112 c.p.c., non l'avrebbe minimamente presa in considerazione.____ 2.3. Con il quarto motivo si assume che l'autorizzazione paesaggistica non sarebbe stata comunque necessaria, trattandosi di opere interne, per cui il titolo edilizio avrebbe potuto essere annullato solo in parte, limitatamente ai lavori alle finestre della facciata posteriore esterna. Anche a voler accogliere le tesi del giudice di prime cure, l'annullamento del titolo edilizio sarebbe dovuto essere limitato ai soli lavori esterni.____ 2.4. Tutti questi ulteriori motivi vanno respinti. Quanto al secondo motivo, si deve condividere la tesi del TAR circa la non conduzione della valutazione secondo cui sarebbe "irrelevante l'intervento e non idoneo ad incidere sulle finalità del vincolo", in quanto tale provvedimento sarebbe dovuto essere adottato "...in via esclusiva dall'autorità preposta alla tutela del vincolo, senza possibilità alcuna di supplenza da parte dell'organo burocratico chiamato all'emissione dell'autorizzazione edilizia o del responsabile del servizio edilizio, il parere del quale è stato assunto a presupposto del gravato provvedimento in assenza del giudizio di compatibilità paesaggistica riservato alla competenza della commissione edilizia integrata". Al riguardo si deve rilevare che non vi è stato alcun vizio di ultrapetizione, in quanto il TAR ha semplicemente -- ma esattamente -- rilevato l'oggettiva mancanza dell'autorizzazione paesaggistica ed in conseguenza ha concluso per l'illegittimità del permesso edilizio del Comune. L'opinione del responsabile del procedimento, infatti, non poteva equivalere ad un nulla-osta paesaggistico e comunque non aveva alcuna rilevanza esterna in tale materia. Al massimo poteva essere qualificato come un atto genericamente istruttorio, che quindi, come tale, non necessitava assolutamente di alcuna specifica impugnazione. Contrariamente a quanto singolarmente afferma l'Amministrazione, il procedimento per il rilascio del permesso di costruire e quello per il nulla osta di compatibilità paesaggistica dell'intervento, ancorché connessi, sono procedimenti ontologicamente e logicamente distinti, perché hanno per oggetto la tutela di beni diversi, sulla base di competenze diverse e di normative differenti. Per questo, tutti i pareri e nulla osta edilizi endoprocedimentali diretti al rilascio del permesso di costruire, non possono estendersi ad

un'autorizzazione -- che è una cosa diversa ed esterna rispetto a tale procedimento -- quale è l'autorizzazione paesaggistica all'esecuzione dell'intervento (cfr. Consiglio di Stato sez. IV, 9 maggio 2013 n. 2513). In tale prospettiva, va respinta la tesi di cui alla terza censura -- introdotta solo in sede di giudizio d'appello in contrasto peraltro con le stesse attività istruttorie di cui sopra -- circa la pretesa mera "inefficacia" della mancanza di autorizzazione paesaggistica. L'assunto è del tutto errato sotto il profilo giuridico, in quanto, al contrario, proprio l'autonomia dei due procedimenti comporta la necessità di conseguire entrambi i provvedimenti autorizzativi. Deve al riguardo escludersi, per ragioni sistematiche e normative, che, in assenza di un'espressa qualificazione legislativa, il nulla osta paesaggistico possa essere considerato una semplice condizione integrativa dell'efficacia del provvedimento edilizio. L'intervento progettato ricadeva infatti in zona vincolata ai sensi della legge n. 431/1985 ed il d.lgs. n. 490/1999, per cui per la legittimità delle opere oggetto dell'intervento era in ogni caso assolutamente necessaria anche l'autorizzazione paesaggistica. Ha dunque ragione il TAR quando ricorda che "...qualsiasi modifica edilizia visibile dall'esterno interferisce sull'originario assetto paesaggistico, e quindi può avere ripercussioni negative sul valore paesaggistico tutelato, a prescindere dall'esistenza o meno di un vincolo sull'edificio oggetto dei lavori."..Del resto gli interventi di ristrutturazione edilizia necessitano sempre del preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, quando comportano alterazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici (cfr. Cassazione penale sez. III 21 gennaio 2010 n. 8739). Nel caso si trattava comunque di un intervento con cui:-- in primo luogo si modificava la destinazione d'uso da cantina a residenziale degli immobili interessati;-- in secondo luogo si mutava la pavimentazione del cortile con l'apposizione di blocchi in porfido e con l'interramento di una fossa biologica; -- in terzo luogo si modificava la facciata dell'edificio sul retro, con la creazione di una porta finestra e, sul lato anteriore, con l'installazione un infisso in un materiale del tutto incongruo con i restanti infissi del fabbricato, quale l'alluminio verniciato, e l'ingrandimento dell'originaria apertura. Al riguardo resta del tutto inconferente l'asserita modesta entità dell'intervento, il quale, contrariamente a quanto vorrebbe l'appellante con il quarto motivo, non poteva che essere considerato unitariamente ai fini della valutazione della sua legittimità. Il cambio di destinazione poi impediva anche che potessero essere considerate autonomamente le opere interne. Il caso in esame peraltro non rientrava in alcuna delle ipotesi di interventi non soggetti ad autorizzazione di cui all'art. 152 lett. a) del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (applicabile *ratione temporis* ed oggi abrogato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), che comprendeva solo ed esclusivamente i casi di "manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici". L'intervento non poteva essere ricondotto a nessuna delle predette ipotesi, in quanto il complesso delle opere -- per la presenza della modifica dell'esterno del fabbricato e del relativo cortile, nonché per il mutamento di destinazione -- integravano una vera e propria ristrutturazione edilizia, come tale necessitante di autorizzazione paesaggistica.»

IL PROPRIETARIO DELLA COSTRUZIONE CONFINANTE CON L'AREA INTERESSATA DALL'INTERVENTO PUÒ IMPUGNARE IL TITOLO EDILIZIO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5733 del 02/12/2013 Relatore: Giuseppe Castiglia -
Presidente: Giorgio Giaccardi

GIUDIZIO --> LEGITTIMAZIONE ATTIVA --> SOGGETTI --> PROPRIETARIO CONFINANTE --> VICINITAS

Sintesi: È legittimato ad impugnare la concessione edilizia ad altri rilasciata chi, lamentando la illegittimità del titolo edificatorio rilasciato dall'Autorità competente, dimostri la titolarità di una

costruzione in area limitrofa a quella di esecuzione dei lavori, anche se non abbia fornito la prova che questi ultimi abbiano cagionato un danno.

Estratto: «1. In via preliminare, va affermata la legittimazione al ricorso dell'odierno appellato, che la parte appellante contesta argomentando da ciò, che l'assenza di uno specifico e sostanziale interesse in capo alla controparte la priverebbe della legittimazione all'azione. In disparte il rilievo (che sarebbe comunque assorbente) che l'originario ricorrente fa comunque valere una posizione giuridica differenziata (nella parte in cui si duole della manomissione dell'attuale stato dei luoghi, destinati a verde privato vincolato secondo il P.R.G. vigente, e del possibile concretarsi di un rischio idrogeologico ai danni della sua proprietà), l'eccezione in oggetto - delineata, peraltro, in termini alquanto apodittici - non può essere condivisa. Che la regola sancita dall'art. 31, nono comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (secondo cui "chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione") non abbia inteso introdurre una forma di azione popolare, è affermazione troppo consolidata da non richiedere il sostegno di specifici precedenti. Secondo una giurisprudenza costante, la norma riconosce una posizione qualificata e differenziata solo in favore dei proprietari di immobili siti nella zona in cui la costruzione è permessa e a coloro che si trovano in una situazione di "stabile collegamento" con la stessa. Di conseguenza, è legittimato a impugnare la concessione edilizia ad altri rilasciata chi, lamentando la illegittimità del titolo edificatorio rilasciato dall'Autorità competente, dimostri la titolarità di una costruzione in area limitrofa a quella di esecuzione dei lavori, anche se non abbia fornito la prova che questi ultimi abbiano cagionato un danno, costituendo questa una questione di merito irrilevante sulla condizione dell'azione (cfr. per tutte, in termini, Cons. Stato, sez. VI, 15 giugno 2010, n. 3744; Id., sez. IV, 8 luglio 2013, n. 3596). Come correttamente ha ritenuto il Tribunale regionale, non vi era dunque alcuna ragione per negare legittimazione ad agire al signor Tommaso Vecchione.»

TITOLO EDILIZIO --> REGIONI E PROVINCE

Sintesi: La legge regionale campana consente di ricomprendere nel concetto di ristrutturazione gli interventi che implicano la demolizione dell'edificio preesistente e la successiva ricostruzione, a condizione, però, che rimangano invariati tutti e tre i parametri del volume, della superficie e della sagoma.

Estratto: «4. Ciò posto, la materia del contendere si risolve nel quesito se l'intervento edilizio progettato rappresenti o meno una (semplice) ristrutturazione, con le conseguenze che dalla qualificazione derivano in termini di disciplina applicabile. In termini generali, la normativa - quadro è costituita dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. "testo unico dell'edilizia"). In particolare, il combinato disposto dell'art. 22, comma 3, lett. a), e dell'art. 10, comma 1, lett. c) (nel testo vigente all'epoca dei fatti di causa) assoggetta gli interventi di ristrutturazione all'alternativa fra permesso di costruire e d.i.a. A tale proposito, per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono quelli "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso". Peraltro, l'art. 22, comma 4, primo periodo, del testo unico aggiunge che "le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti". Occorre dunque prendere in esame la normativa dettata al riguardo dalla Regione Campania. Viene allora in questione la legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, la quale consente di realizzare in base a semplice denuncia di inizio di attività "le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente" (art. 2, comma 1, lett. b). Pertanto, la legge regionale consente bensì di ricomprendere nel concetto di ristrutturazione gli interventi che implicano la demolizione dell'edificio preesistente e la successiva ricostruzione, a

condizione, però, che rimangano invariati tutti e tre i parametri del volume, della superficie e della sagoma. Non può condurre a conclusioni diverse l'art. 5, comma 1, del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 381 del 2003, citato, secondo il quale "le ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e della ricostruzione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b) della legge possono essere realizzate a mezzo di denuncia di inizio attività esclusivamente qualora venga assicurata la piena conformità di volume tra il vecchio ed il nuovo manufatto, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica". Diversamente da quanto sembra assumere l'appellante, il decreto, proprio per la sua natura di regolamento di attuazione, non può derogare alle disposizioni della legge: fermi i requisiti dell'identità di superficie e di sagoma, esso aggiunge delle specificazioni in ordine al calcolo del volume, alla luce dell'esigenza di rispettare la normativa antisismica, e semmai – al comma 2 – aggiunge prescrizioni ulteriori e più restrittive circa il computo dell'altezza del nuovo manufatto.»

PER TRASFORMARE SENZA OPERE DELLE STANZE DI UN APPARTAMENTO IN UFFICIO NON SERVE IL PERMESSO DI COSTRUIRE

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.922 del 02/12/2013 Relatore: Antonio Massimo Marra -
Presidente: Francesco Corsaro

TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO SENZA OPERE

Sintesi: Il semplice cambio di destinazione d'uso, effettuato senza opere evidenti, non implica necessariamente un mutamento urbanistico - edilizio del territorio comunale e, come tale, non abbisogna di concessione edilizia qualora non sconvolga l'assetto dell'area in cui l'intervento edilizio ricade.

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

Sintesi: Non è soggetto a permesso di costruire il mutamento di destinazione d'uso senza opere da residenza ad ufficio di alcune stanze di un appartamento.

Sintesi: Per poter parlare di un mutamento funzionale della destinazione d'uso di un immobile da residenziale a professionale-direzionale, occorre riferirsi alle oggettive caratteristiche dei locali interessati dall'intervento di trasformazione, dovendosi escludere tale mutamento quando l'utilizzazione lavorativa dei locali non abbia comportato una modifica della tipologia costruttiva o, quantomeno, dell'organizzazione interna degli spazi.

Estratto: «Il Collegio osserva in particolare che: a) dagli atti depositati in giudizio risulta, per tabulas, che si tratta di un parziale cambio di destinazione d'uso senza opere (da residenziale a funzionale limitatamente a due stanze); b) è stato affermato in giurisprudenza che il semplice cambio di destinazione d'uso, effettuato senza opere evidenti, non implica necessariamente un mutamento urbanistico - edilizio del territorio comunale e, come tale, non abbisogna di concessione edilizia qualora non sconvolga l'assetto dell'area in cui l'intervento edilizio ricade (cfr, tra le tante, Cons. Stato, sez. V., 23.2.2000 n. 949, TAR Liguria, sez. I, 28.1.2004 n. 102, TAR Veneto, Sez. III, 13.11.2001 n. 3699, Cass. Penale, Sez. III, 1.10.1997 n. 3104 e, più di recente, TAR Lazio, sez. II, 7.10.2005 n. 8002 e TAR Abruzzo, sede L'Aquila, 2 aprile 2009 n. 236); c) la Regione Lazio non ha legiferato in materia, né con l'ultima l.r. 38/1999, né con la precedente l.r. 36/1987; d). nella fattispecie in esame, il mutamento da residenza a ufficio limitatamente ad alcune stanze non comporta alcun aggravio né una oggettiva modificazione

nell'assetto urbanistico-edilizia della zona "B" (rectius: R.R.C.) come risulta dallo stralcio del P.R.G. versato in atti, dal che consegue che detta attività non è soggetta al previo rilascio della concessione edilizia (ora permesso di costruire). In giurisprudenza è stato precisato che: "per poter parlare di un mutamento funzionale della destinazione d'uso di un immobile (nella specie parzialmente) da residenziale a professionale -direzionale, occorre riferirsi alle oggettive caratteristiche dei locali interessati dall'intervento di trasformazione, dovendosi escludere tale mutamento quando l'utilizzazione lavorativa dei locali non abbia comportato una modifica della tipologia costruttiva o, quantomeno, dell'organizzazione interna degli spazi" (T.A.R. Parma Emilia Romagna, sez. 1^ 26 novembre 2009, n. 792, sentenza che richiama anche: T.R.G. A. Trentino-Alto Adige, Trento, 7 maggio 2009, n. 150). Nel caso di specie non risulta che tale trasformazione sia stata realizzata. Diversamente opinando si dovrebbe invero concludere che anche lo svolgimento di un'attività professionale svolta senza alcun apparato organizzativo e strumentale nello studio della propria abitazione, ne comporta la trasformazione in immobile ad uso direzionale»

VERDE PUBBLICO: IL VINCOLO È CONFORMATIVO SE IL PRIVATO PUÒ INTERVENIRE

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.2696 del 04/12/2013 Relatore: Giovanni Zucchini -
Presidente: Angelo De Zotti

PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE URBANISTICHE -->
MOTIVAZIONE --> IN GENERALE

Sintesi: Le Amministrazioni locali hanno ampia discrezionalità in sede di pianificazione urbanistica, con la conseguenza che le decisioni pianificatorie sono censurabili solo in caso di manifesta illogicità o irrazionalità; la motivazione delle stesse può risultare anche complessivamente dagli atti del Piano, senza necessità di analitica argomentazione di ogni singola scelta.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> STANDARDS --> SOVRADIMENSIONAMENTO

Sintesi: Il fatto che l'area sia densamente costruita, giustifica una dotazione di standard superiore al minimo di legge; adeguata pertanto la motivazione che dia conto della necessità di rapportare concretamente gli standard al reale bisogno della città.

Estratto: «Sul punto, occorre dapprima richiamare la diffusa e pacifica giurisprudenza che riconosce alle Amministrazioni locali ampia discrezionalità in sede di pianificazione urbanistica, con la conseguenza che le decisioni pianificatorie sono censurabili solo in caso di manifesta illogicità o irrazionalità e che la motivazione delle stesse può risultare anche complessivamente dagli atti del Piano, senza necessità di analitica argomentazione di ogni singola scelta (cfr., fra le tante, la fondamentale sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 10.5.2012, n. 2710, richiamata e confermata dalla successiva sentenza della stessa Sezione IV, 28.11.2012, n. 6040; Consiglio di Stato, sez. IV, 28.12.2012, n. 6703 e 21.12.2012, n. 6656; oltre che, fra le decisioni di primo grado, TAR Toscana, sez. I, 20.11.2013, n. 1593; TAR Lombardia, Milano, sez. II, 26.2.2013, n. 532 e 8.2.2012, n. 437; TAR Emilia Romagna, Parma, 29.1.2013, n. 26; TRGA Trentino Alto Adige, Bolzano, 17.7.2012, n. 255). Nel caso di specie, la relazione introduttiva al PRG evidenzia la necessità di rapportare concretamente gli standard al reale bisogno della città (cfr. il doc. 5 del Comune ed anche il successivo doc. 7 per il concreto conteggio degli standard); parimenti in sede di controdeduzione all'osservazione dei ricorrenti, è stato evidenziato a questi ultimi che l'area dove essi vivono è densamente

costruita, il che giustifica una dotazione di standard superiore al minimo di legge (cfr. il doc. 8 degli esponenti).»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> VERDE PUBBLICO

Sintesi: La destinazione di aree a verde pubblico o verde urbano assume carattere conformativo e non espropriativo, allorché lo strumento urbanistico consente la realizzazione, anche ad iniziativa del proprietario «di opere e strutture intese all'effettivo godimento del verde » (nel caso di specie attrezzature e servizi privati attraverso il project financing o sistemi analoghi), il che esclude «uno svuotamento incisivo del contenuto del diritto di proprietà, permanendo comunque l'utilizzabilità dell'area rispetto alla sua destinazione naturale »

Estratto: «La concreta disciplina urbanistica dell'area di cui è causa è contenuta nell'art. 47 delle NTA (cfr. il doc. 4 dei ricorrenti, pag. 115), il quale prevede per le zone riservate a verde pubblico oppure al gioco e allo sport, che i proprietari da soli o in collaborazione con altri soggetti idonei possano realizzare su di esse attrezzature e servizi privati attraverso il project financing o sistemi analoghi (cfr. l'art. 47.4 delle NTA, doc. 4 dei ricorrenti, pag. 117).Ciò premesso, è noto l'indirizzo maggioritario della giurisprudenza amministrativa per il quale la destinazione di aree a verde pubblico o verde urbano assume carattere conformativo e non espropriativo, allorché – come nel caso di specie – lo strumento urbanistico consente la realizzazione, anche ad iniziativa del proprietario, «di opere e strutture intese all'effettivo godimento del verde », il che esclude «uno svuotamento incisivo del contenuto del diritto di proprietà, permanendo comunque la utilizzabilità dell'area rispetto alla sua destinazione naturale » (così, testualmente, Consiglio di Stato, sez. V, 13.4.2012, n. 2116; si vedano anche sul punto: Consiglio di Stato, sez. IV, 23.4.2013, n. 2254; sez. IV, 30.7.2012, n. 4319; sez. IV 28.12.2012, n. 6700; sez. IV, 4.1.2013, n. 5 e sez. VI, 5.4.2013, n. 1882, oltre a TAR Lombardia, Milano, sez. II, 21.5.2013, n. 1334 e sez. IV, 11.11.2009, n. 5013; TAR Umbria, 21.1.2013, n. 29).»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO --> INDENNIZZO --> VINCOLI NON INDENNIZZABILI

Sintesi: Il carattere conformativo di un vincolo esclude la necessità di un indennizzo, come del resto chiarito dalla stessa Corte Costituzionale nella sentenza 179/1999.

Estratto: «4. Con il quarto motivo (lettera "D"), si denuncia l'illegittimità della rinnovazione del vincolo, per mancata corresponsione dell'indennizzo, in violazione della nota pronuncia della Corte Costituzionale n. 179/1999. Anche tale censura, però, muove dal presupposto che sull'area degli esponenti sia stato reiterato un vincolo espropriativo, ma tale asserzione è già stata esclusa dal Collegio. Il carattere conformativo di un vincolo esclude la necessità di un indennizzo, come del resto chiarito dalla stessa Corte Costituzionale nella sentenza 179/1999.»

L'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PUÒ INCIDERE SULL'ESECUZIONE DELL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.5519 del 04/12/2013 Relatore: Luca Cestaro -
Presidente: Renzo Conti

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI

Sintesi: La nozione di pertinenza urbanistica è meno ampia di quella civilistica e dunque non può consentire la realizzazione di opere di grande consistenza soltanto perché destinate al servizio di un bene qualificato principale. Infatti, il carattere pertinenziale in senso urbanistico va riconosciuto alle opere che, per loro natura, risultino funzionalmente ed esclusivamente inserite al servizio di un manufatto principale, siano prive di autonomo valore di mercato e non valutabili in termini di cubatura, in modo da non poter essere utilizzate autonomamente e separatamente dal manufatto cui accedono.

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> TETTOIE

Sintesi: Gli interventi consistenti nella installazione di tettoie o di altre strutture analoghe che siano comunque apposte a parti di preesistenti edifici come strutture accessorie di protezione o di riparo di spazi liberi, cioè non compresi entro coperture volumetriche previste in un progetto assentito, possono ritenersi sottratti al regime della concessione edilizia (oggi permesso di costruire) soltanto ove la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendono evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo o di riparo e protezione dell'immobile cui accedono.

Estratto: «4.1. Con la seconda censura, la ricorrente afferma, invece che talune opere, pure attinte dall'ordinanza di demolizione e, in particolare, la struttura in ferro coperta con tegole, i locali deposito e di sgombero, la tettoia, la pavimentazione e la ringhiera, non sarebbero state bisognevoli di permesso di costruire perché opere dal carattere pertinenziale o da considerarsi quali volumi tecnici. Sostiene, pertanto, la ricorrente che tali opere sarebbero state autorizzabili con mera DIA e, come tali, non sanzionabili con un provvedimento di demolizione ma, bensì, ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 (T.U. edilizia).4.2. Le argomentazioni sono infondate per diversi ordini di ragioni.4.3.1 In primo luogo, va escluso che le opere in questione siano di carattere pertinenziale.4.3.2. Sul punto, giova ricordare il costante orientamento della giurisprudenza anche di questa sezione, secondo la nozione di "pertinenza urbanistica" è meno ampia di quella definita dall'art. 817 c.c. e dunque non può consentire la realizzazione di opere di grande consistenza soltanto perché destinate al servizio di un bene qualificato principale. Infatti, il carattere pertinenziale in senso urbanistico va riconosciuto alle opere che, per loro natura, risultino funzionalmente ed esclusivamente inserite al servizio di un manufatto principale, siano prive di autonomo valore di mercato e non valutabili in termini di cubatura (o comunque dotate di volume minimo e trascurabile), in modo da non poter essere utilizzate autonomamente e separatamente dal manufatto cui accedono (Consiglio Stato, sez. IV, 17 maggio 2010, n. 3127).4.3.3. In tal senso, si è chiarito, con condivisibile orientamento, che anche gli interventi consistenti nella installazione di tettoie o di altre strutture analoghe che siano comunque apposte a parti di preesistenti edifici come strutture accessorie di protezione o di riparo di spazi liberi, cioè non compresi entro coperture volumetriche previste in un progetto assentito, possono ritenersi sottratti al regime della concessione edilizia (oggi permesso di costruire) soltanto ove la loro conformazione e le loro ridotte dimensioni rendono evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo o di riparo e protezione (anche da agenti atmosferici) dell'immobile cui accedono; tali strutture non possono viceversa ritenersi installabili senza permesso di costruire allorquando le loro dimensioni sono di entità tale da arrecare una visibile alterazione all'edificio o alle parti dello stesso su cui vengono inserite.4.3.4. Ebbene, nel caso di specie, alcune opere consistono in dei manufatti autonomi che comportano, con tutta evidenza, degli aumenti di volumetria non irrilevanti mentre altre (struttura in ferro, portici, tettoie) hanno, comunque, dimensioni tali da non poter essere ritenute 'assorbite' o accessorie al manufatto principale in senso urbanistico, modificandone in maniera evidente la sagoma (T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 29 gennaio 2009, n. 492; T.A.R. Campania Napoli, sez. VII, 08 aprile 2011, n. 1999; v. pure il precedente di questa Sezione, Sent. n. 16446/2010).»

TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> VOLUME TECNICO

Sintesi: Ai fini dell'identificazione della nozione di volume tecnico, come tale, escluso dal

calcolo della volumetria, occorre fare riferimento a tre ordini di parametri: il primo, positivo, di tipo funzionale, dovendo avere un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione; il secondo ed il terzo negativi ricollegati, rispettivamente, all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse e ad un rapporto di necessaria proporzionalità che deve sussistere fra i volumi e le esigenze edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere gli impianti serventi di una costruzione principale.

Sintesi: I volumi tecnici degli edifici, per essere esclusi dal calcolo della volumetria, non devono assumere le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità.

Estratto: «4.4.1. Egualmente, le opere non possono essere ritenute dei "volumi tecnici". 4.4.2. Infatti, ai fini dell'identificazione della nozione di volume tecnico, come tale, escluso dal calcolo della volumetria, occorre fare riferimento a tre ordini di parametri: «il primo, positivo, di tipo funzionale, dovendo avere un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione; il secondo ed il terzo negativi ricollegati, rispettivamente, all'impossibilità di soluzioni progettuali diverse (nel senso che tali costruzioni non devono essere ubicate all'interno della parte abitativa) e ad un rapporto di necessaria proporzionalità che deve sussistere fra i volumi e le esigenze edilizie completamente prive di una propria autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinate a contenere gli impianti serventi di una costruzione principale». L'applicazione di tali criteri induce a concludere che i volumi tecnici degli edifici, per essere esclusi dal calcolo della volumetria, «non devono assumere le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità» (TAR Campania - Napoli, sez. VIII - sentenza 22 agosto 2013 n. 4132). 4.4.3. Nel caso di specie è evidente che né i locali deposito né i garage corrispondono ai parametri appena individuati in quanto o sono di dimensioni notevoli o, comunque, poiché non è dimostrato in alcun modo che la soluzione adottata sia tecnicamente vincolata nel senso dell'inesistenza di possibili alternative e ciò anche in rapporto alla rilevante estensione complessiva del manufatto. 4.5.1. Sul punto non occorre spendere ulteriori argomentazioni in quanto, a ben vedere, non rileva, in questa sede, se le opere potessero o meno essere assentite in virtù della presentazione di una mera D.I.A.. Infatti, quand'anche si ritenessero tali le opere qui sanzionate, va detto che l'applicazione della sanzione demolitoria sarebbe, comunque, doverosa, essendo, peraltro, incontestato che non sia stata presentata neppure la D.I.A. e che non sia, conseguentemente, stata ottenuta alcuna autorizzazione paesistica. 4.5.2. Si osserva, in proposito, che l'art. 27 co. 2 D.P.R. 380/2001 non distingue tra opere per cui è necessario il permesso di costruire e quelle per cui sarebbe necessaria la semplice D.I.A.. Come ripetutamente affermato dalla sezione (cfr., da ultimo, sentenza 1.8.2013, n. 4037), in presenza di opere edificate senza titolo edilizio, e a maggior ragione in zona vincolata, l'ordinanza di demolizione, sia essa ai sensi dell'art. 31, di cui è stata fatta applicazione nel provvedimento impugnato, che dell'art. 27 D.P.R. 280/2001 (più correttamente applicabile alla fattispecie in esame), è da ritenersi provvedimento rigidamente vincolato.»

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

Sintesi: In presenza di opere edificate senza titolo edilizio, l'ordinanza di demolizione, sia essa ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 280/2001 che dell'art. 27 del D.P.R. 280/2001 è da ritenersi provvedimento rigidamente vincolato.

TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> RAPPORTO CON GLI ABUSI EDILIZI

Sintesi: Non possono essere considerati assentibili con D.I.A. interventi di completamento e di ampliamento relativi a un fabbricato illegalmente edificato.

Estratto: «4.5.2. Si osserva, in proposito, che l'art. 27 co. 2 D.P.R. 380/2001 non distingue tra