

anno 5 numero 4 luglio agosto 2015

ISBN 978-88-6907-140-9

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

EXEO edizioni 

professionisti
pubblica amministrazione

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

anno 5 numero 4
luglio agosto 2015





fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

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

Copyright © 2015 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle stesse e il titolo della notizia costituiscono parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl. Quanto alla riproduzione delle sintesi/massime, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dall'indicazione della fonte. Ogni altra riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo è vietata senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

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

Numero finito di elaborare il giorno 4 settembre 2015 | Materia: urbanistica ed edilizia | Tipologia: notiziario | Formato: digitale, pdf. | 978-88-6907-140-9 | Collana: Osservatorio di giurisprudenza, a cura di Paolo Loro | NIC: 247 | codice: URB28 | Prezzo: € 25,00 IVA compresa singolo numero. | Acquisto, pagamento e consegna del prodotto avvengono esclusivamente via internet tramite il sito www.exeo.it | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c. s. i. v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD info@exeo.it. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento.



professionisti

pubblica amministrazione

www.urbium.it - www.territorio.it - www.exeo.it

la Soprintendenza esclude, in primo luogo, l'applicabilità dell'art. 149 del d.lgs n. 42/2004, secondo il quale l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta per i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. Al riguardo - in disparte le divergenze tra la Soprintendenza e il ricorrente in ordine alla riconducibilità dell'intervento alla categoria del restauro conservativo (anziché a quella della ristrutturazione edilizia) - non può revocarsi in dubbio, anche alla luce delle risultanze della verifica disposta da questo Collegio con ordinanza istruttoria n. 1050/2014, il fatto che l'aspetto esteriore dell'edificio è risultato alterato; si sono riscontrati infatti: interventi sulle murature portanti del fabbricato, parziali demolizioni, realizzazione di strutture, pilastri e travi in c.a., contropareti in calcestruzzo armato, realizzazione di un terrazzo trapezoidale delimitato da un muretto in cls di altezza m 1 ca., ampliamento del vano di ingresso al primo livello, trasformazione di una finestra in balcone al secondo livello, predisposizione di un balcone al terzo livello, demolizione completa del quarto livello (ancorché asseritamente da ricostruire), realizzazione di una rampa di sette gradini e ballatoio, completa sostituzione della scala esterna preesistente aderente al fabbricato con una nuova scala esterna a m 2,20 dalla muratura esterna.»

CONDONO E FASCIA DI RISPETTO AUTOSTRADALE: PER VEDERE SE L'EDIFICIO È IN CENTRO ABITATO SI FA RIFERIMENTO ALL'ATTUALE STATO DEI LUOGHI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1582 del 25/03/2015 Relatore: Roberta Vigotti - Presidente: Giuseppe Severini

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANATORIA → CONDONO → ESISTENZA DI VINCOLI → FASCE DI RISPETTO STRADALI

Sintesi: In materia di condono di un fabbricato realizzato in fascia di rispetto autostradale deve ritenersi che l'Autorità preposta alla tutela del vincolo, per verificare se il manufatto sia ubicato in centro abitato e così sottratto all'ambito di applicazione degli art. 3 e 4 del D.M. 1404/1968, debba prendere in considerazione le condizioni dello stato dei luoghi al momento della presentazione e dell'esame dell'istanza di sanatoria e non all'epoca di realizzazione delle opere.

Estratto: «III) La sentenza non può, sul punto appena evidenziato, essere condivisa. Giova premettere che il decreto ministeriale 1° aprile 1968 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765), evocato dalla nota impugnata a preclusione della sanatoria, prevede per le autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961, n. 59, art. 4) e per i raccordi autostradali riconosciuti quali autostrade ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona la distanza minima di sessanta metri da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale (artt. 3 e 4: distanza che comunque non risulterebbe rispettata neppure tenendo per

provata quella, pari a quaranta metri, di cui alla perizia depositata in causa dagli appellanti). Tale distanza, peraltro, deve essere osservata al di fuori del perimetro dei centri abitati, come testualmente precisano sia il decreto citato, sia l'art. 41-septies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, aggiunto dall'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765, alla quale il citato decreto ha dato attuazione. La risposta all'istanza di condono richiesto dal ricorrente sconta, pertanto, la collocazione del manufatto (pacificamente realizzato, come si è detto, dopo l'imposizione del vincolo autostradale e a distanza inferiore a quella prescritta) all'interno del centro abitato. Una tale effettiva collocazione conduce ad una risposta positiva, essendo all'esterno operante la preclusione per vincolo di inedificabilità imposto dal citato decreto. Il Collegio ritiene fondate le censure rivolte, sul punto, avverso la sentenza impugnata dall'appellante. IV) Deve, infatti, essere considerato che la valutazione richiesta dall'art. 32 della legge n. 47 del 1985 all'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo, essendo relativa al dato concreto dell'esistenza o meno di un centro abitato conglobante l'immobile interessato, deve necessariamente avere attinenza alle concrete ed effettive coordinate di spazio e di tempo in cui tale immobile è calato: per tali intendendosi le reali condizioni dei luoghi. La valutazione dell'Amministrazione deve, in altre parole, essere condotta alla stregua delle specifiche condizioni di fatto del contesto del quale il manufatto fa parte, esistenti al momento in cui si svolge il relativo procedimento. È a tale condizione materiale, invero, che risponde l'interesse curato dalla disposizione, che è quello alla sicurezza permanente degli abitati. Ad altro, vale a dire alla sicurezza del traffico, è finalizzata la qualificazione normativa delle norme sulla circolazione stradale: ieri dell'art. 2 d.P.R. 15 giugno 1959, n. 393 per cui è centro abitato un insieme continuo di edifici, strade ed aree delimitato, lungo le vie di accesso, da apposito segnale; e poi, dell'art. 3, comma 8, e 4 d.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, per il quale il centro abitato s'identifica in un agglomerato di almeno venticinque edifici, sebbene intervallati da strade, giardini od altro, che spetta alla Giunta comunale individuare e delimitare. Queste definizioni – per quanto qui occupa – possono invero essere di ausilio per quanto concerne la caratterizzazione di un centro abitato dal punto di vista materiale, non anche per quanto concerne la sua identificazione formale (cartello, individuazione a opera della Giunta comunale). Nella fattispecie in esame il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roma il 21 gennaio 2015, depositato in atti, attesta comunque che la costruzione di cui trattasi è attualmente inserita nel tessuto urbanistico ed edilizio all'interno del piano particolareggiato 13/F “La Rustica”, approvato con deliberazione della Giunta regionale del Lazio in data 13 novembre 1984, con tessuto prevalentemente residenziale secondo il Piano regolatore generale approvato il 12 febbraio 2008. Una tale essenziale caratteristica del luogo, non solo ormai nella sua realtà profondamente mutata rispetto al tempo della realizzazione del manufatto, ma anche assoggettato a una tale qualificazione formale, avrebbe dovuto essere considerata dall'Anas. Questa invece, prescindendo da una siffatta indagine, si è attestata sulla mera collocazione formale dell'area al tempo dell'intervento, allora esterna al qualificato centro abitato. Ne deriva l'illegittimità del parere impugnato, che esclude l'ulteriore sviluppo del procedimento, dato che la regola di cui l'Anas ha fatto applicazione non è coerente con la concreta e attuale caratteristica dell'area, ora, come si è detto, anche formalmente inglobata dal centro abitato e fronteggiata da altre costruzioni limitrofe al bordo del Grande Raccordo Anulare»

NON È OBBLIGATORIO RIVOLGERSI AI TECNICI DEL GENIO CIVILE PER LA DETERMINAZIONE DEL QUANTUM DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA PECUNIARIA

TAR VENETO, SEZIONE II n.354 del 25/03/2015 Relatore: Nicola Fenicia -
Presidente: Giuseppe Di Nunzio

TITOLO PAESAGGISTICO → ABUSI PAESAGGISTICI → SANZIONI → REGIONI E PROVINCE → VENETO

Sintesi: Nella Regione Veneto, il Presidente della Provincia ha conservato il potere di definire quei procedimenti sanzionatori ex art. 15 L. n. 1497 del 1939 in cui, alla data di entrata in vigore della l.r. n. 63 del 1994 (31 gennaio 1995), la commissione provinciale per i beni ambientali avesse già pronunciato il proprio parere.

Estratto: «3. Anche il quarto motivo con il quale si è eccepito il difetto di competenza si rivela infondato. Ed infatti, come chiaramente desumibile dall'art. 10, comma 3 della l.r. n. 63 del 1994, il Presidente della Provincia ha conservato il potere di definire quei procedimenti in cui, alla data di entrata in vigore della sopra indicata legge regionale (31 gennaio 1995), la commissione provinciale per i beni ambientali avesse già pronunciato il proprio parere; nella fattispecie tale parere era stato espresso nella seduta del 9 febbraio 1993, cioè circa due anni prima dell'entrata in vigore della l.r. n. 63 del 1994 (cfr. il precedente di questa sezione n. 854/2011).»

TITOLO PAESAGGISTICO → ABUSI PAESAGGISTICI → SANZIONI → SANZIONI PECUNIARIE

Sintesi: Non sussiste alcuna preclusione al ricorso a tecnici privati per la quantificazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 della L. n. 1497 del 1939: il ricorso all'ausilio tecnico di uffici statali, sebbene non precluso in linea generale, costituisce, infatti, solo una possibilità rimessa alla scelta dell'autorità delegata.

Estratto: «5. Anche il sesto motivo di ricorso, con il quale è stata censurata la determinazione della sanzione ad opera di un tecnico incaricato e non del Genio Civile, è infondata, non sussistendo alcuna preclusione al ricorso a tecnici privati per la quantificazione della sanzione (cfr. Cons. St., sez. V, 20 dicembre 1999, n.2113); il ricorso all'ausilio tecnico di uffici statali, sebbene non precluso in linea generale, costituisce, infatti, solo una possibilità rimessa alla scelta dell'autorità delegata. Si evidenzia, peraltro, che, come puntualmente rilevato dalla difesa dell'amministrazione resistente, lo stesso Presidente della Giunta Regionale Veneto, a suo tempo, aveva espressamente invitato - con determinazioni del 4 febbraio 1993 e del 12 maggio 1994 - i Presidenti delle province a provvedere in proprio alla determinazione della sanzione da irrogare ai sensi dell'art. 15 della l. n. 1497 del 1939., ciò che esse hanno fatto.»

Sintesi: La sanzione prevista dall'art. 15 L. n. 1497 del 1939, non costituisce un'ipotesi di risarcimento del danno ambientale, ma rappresenta una sanzione amministrativa

applicabile sia in caso di illeciti sostanziali (compromissione dell'integrità paesaggistica) sia nella ipotesi di illeciti formali (mancanza del titolo autorizzatorio).

Estratto: «6. L'ultimo motivo di ricorso, invece, relativo all'erronea applicazione dell'art. 15 della L. n. 1497 del 1939) se poteva riflettere il contrasto giurisprudenziale dell'epoca in ordine ai presupposti, alla natura e alle finalità della sanzione in esame, allo stato attuale della giurisprudenza si rivela totalmente infondato, essendo stato ormai definitivamente chiarito che la sanzione prevista dal ripetuto art. 15 L. n. 1497 del 1939, non costituisce un'ipotesi di risarcimento del danno ambientale, ma rappresenta una sanzione amministrativa applicabile sia in caso di illeciti sostanziali - compromissione dell'integrità paesaggistica - sia nella ipotesi di illeciti formali - mancanza del titolo autorizzatorio, come è nel caso di specie (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 28 luglio 2006, n. 4690; Cons. Stato, sez. IV, 15 novembre 2004, n. 7405; id. 3 novembre 2003, n. 7047; Cons. Stato, sez. VI, 3 aprile 2003, n. 1729; Cons. Stato, sez. IV, 12 novembre 2002, n. 6279; Cons. Stato, sez. VI, 8 novembre 2000, n. 6007; id. 6 giugno 2000, n. 3185).»

COGNIZIONE DEL GIUDICE ORDINARIO SULLA DOMANDA DI PAGAMENTO DI UNA POLIZZA FIDEIUSSORIA COLLEGATA AD UNA CONVENZIONE URBANISTICA

**TAR VENETO, SEZIONE II n.356 del 25/03/2015 Relatore: Nicola Fenicia -
Presidente: Giuseppe Di Nunzio**

GIUDIZIO → GIURISDIZIONE E COMPETENZA → CONVENZIONI URBANISTICHE

Sintesi: La domanda con cui un comune chiede il pagamento della polizza fideiussoria escussa collegata ad una convenzione urbanistica appartiene alla giurisdizione del giudice ordinario.

Sintesi: La giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo sussistente per le controversie relative all'esecuzione di una convenzione urbanistica non si estende rapporti accessori quali sono quelli derivanti da un contratto di garanzia connesso alla convenzione.

Estratto: «Pregiudizialmente, deve essere dichiarato il difetto di giurisdizione con riguardo alle domande avanzate (con la richiesta di decreto ingiuntivo e poi anche in via riconvenzionale) dal Comune di San Giorgio delle Pertiche nei confronti della Assicurazioni Generali e da quest'ultima (in rivalsa) nei confronti di Arsego, ed aventi quale causa petendi l'escussione della polizza fideiussoria. Tali domande sono infatti basate sul contratto di garanzia, collegato, ma autonomo rispetto alla convenzione urbanistica (in ordine alla quale pacificamente sussiste la giurisdizione esclusiva del G.A.), e non implicano l'esercizio di pubblici poteri da parte della P.A., bensì l'esercizio di un diritto soggettivo nell'ambito di un rapporto privatistico, paritetico, sul quale è

unicamente competente a giudicare il giudice ordinario (cfr. Cass. civ. Sez. Unite: 06 dicembre 2012 n. 21912; 23 febbraio 2010, n. 4319; Cons. Stato, IV, 18 aprile 2014, n. 1998; T.A.R. Veneto, II, 10 aprile 2014, n. 505; Cons. Giust. Amm. Sic., 27 marzo 2012, n. 343;). Come affermato dal Consiglio di Stato nella sentenza sopra citata, le ragioni che hanno consigliato di estendere la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo anche alle controversie relative all'esecuzione dell'accordo amministrativo, non possono, di per sé sole, giustificare l'ulteriore estensione anche ai rapporti accessori a quelli obbligatori citati. La dilatazione sarebbe troppo ampia e striderebbe con la natura squisitamente privatistica del rapporto di garanzia. Né d'altro canto la presenza di elementi di connessione e pregiudizialità tra i due giudizi (quello sull'inadempimento dinanzi al GA, per certi aspetti pregiudiziale, e quello sull'escussione della polizza fideiussoria e sulla conseguente domanda di rivalsa, dinanzi al GO), potrebbe giustificare spostamenti di giurisdizione. Le Sezioni Unite, nella loro veste di giudice del riparto, hanno infatti in più occasioni disatteso la tesi dello spostamento della giurisdizione per motivi di connessione (anche in presenza di connessione tra domande contestualmente proposte di fronte ad un unico giudice, ma devolute a diverse giurisdizioni), affermando l'opposto principio secondo cui "salvo deroghe normative espresse, vige nell'ordinamento processuale il principio generale dell'inderogabilità della giurisdizione per motivi di connessione, potendosi risolvere i problemi di coordinamento posti dalla concomitante operatività della giurisdizione ordinaria e di quella amministrativa su rapporti diversi, ma interdipendenti, secondo le regole della sospensione del procedimento pregiudicato" (cfr., da ultimo, Cass. Sez. Un. 19 aprile 2013, n. 9534; Cass. Sez. Un. 7 giugno 2012, n. 9185,).»

IL PROVVEDIMENTO CHE COMMINA SANZIONI PECUNIARIE È LEGITTIMAMENTE MOTIVATO CON IL RINVIO AL VERBALE DI CONTESTAZIONE

**TAR VENETO, SEZIONE II n.357 del 26/03/2015 Relatore: Marco Morgantini -
Presidente: Giuseppe Di Nunzio**

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANZIONI → SANZIONI PECUNIARIE

Sintesi: Il provvedimento che commina sanzioni pecuniarie per colpire abusi edilizi è legittimamente motivato mediante il rinvio per relationem al verbale di sopralluogo che descrive analiticamente le difformità oggetto di contestazione.

Estratto: «Rispetto alla dedotta omissione della comunicazione di avvio del procedimento di cui al primo motivo, va rilevato che nel caso di specie opera la c.d. sanatoria procedimentale di cui all'art. 21 octies della legge 7 agosto 1990, n. 241, dato che l'Amministrazione ha dimostrato in giudizio che non avrebbe potuto assumere un provvedimento diverso da quello in concreto adottato, tenuto conto della mancata allegazione da parte dei ricorrenti di elementi di fatto, quali misurazioni o rilievi idonei a contestare la correttezza dei dati rilevati nel sopralluogo di cui alla nota prot. 3555 del 6

giugno 1995, e della circostanza che l'applicazione della sanzione pecuniaria è atto doveroso e vincolato alla violazione urbanistica. Con il secondo motivo il ricorrente lamenta il difetto di motivazione sotto due profili. Perché non sono decritti nel dettaglio i dati dell'abuso contestato, e perché il medesimo è ascritto alla categoria delle violazioni non sanabili. Entrambe le censure devono essere respinte. Infatti il provvedimento impugnato è motivato mediante il rinvio per relationem al verbale di sopralluogo, il cui esito non è oggetto di contestazioni nel ricorso originario, il quale descrive analiticamente le difformità rilevate, emerse in occasione del raffronto tra le fotografie allegate alla originaria richiesta di permesso di concessione edilizia e quelle allegate alla richiesta di variante e gli elaborati grafici, e le misurazioni effettuate. Pertanto, tenuto conto che l'art. 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ammette la motivazione per relationem con riferimento ad altri atti dell'Amministrazione che devono essere comunque indicati e resi disponibili, la censura di difetto di motivazione deve essere respinta. Quanto alla non sanabilità dell'abuso, è sufficiente osservare che l'immobile si trova in centro storico, in un edificio per il quale non è ammesso dal piano regolatore l'aumento dell'altezza, in zona soggetta a vincolo paesaggistico, ed entrambi i profili ostano automaticamente all'applicabilità della disciplina relativa agli interventi sanabili di cui all'art. 97 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, con la conseguenza che sul punto il provvedimento deve ritenersi sufficientemente motivato con il riferimento a tali circostanze.»

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANZIONI → CRITERI DI STIMA

Sintesi: Ai fini del calcolo della sanzione di cui all'art. 12 comma 2, l. n. 47 del 1985 (oggi art. 34, co. 2, d.p.r. n. 380/2001) allorché la difformità consista in un esubero di volumetria anziché di superficie è congruo che il comune calcoli il dato mancante di superficie secondo un criterio di proporzionalità, nel rispetto del quale la superficie convenzionale si desume linearmente dal rapporto fra volume abusivamente realizzato con l'aumento di altezza

Estratto: «Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano il difetto di motivazione e l'illegittimità dell'applicazione della sanzione ragguagliata alla superficie virtuale, dato che si tratta di una violazione che ha comportato un aumento di volumetria senza aumento di superficie. Le censure devono essere respinte. Come sopra precisato, al provvedimento impugnato è allegata una nota nella quale viene dato conto dell'approfondita disamina svolta in merito alla problematica, e all'inaccettabilità della pretesa del ricorrente di lasciare senza sanzioni, dal punto di vista edilizio, un intervento abusivo che abbia comportato la violazione delle altezze e delle volumetrie assentibili rispetto ad un edificio sito in centro storico, ove si debba accedere ad un'interpretazione meramente letterale alla disposizione di cui all'art. 93, comma 1, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61. Tale norma infatti, ai fini di quantificare la sanzione applicabile alle fattispecie nelle quali non può disporsi la demolizione senza pregiudizio per le parti conformi, fa riferimento al doppio del costo di produzione della parte realizzata in difformità, determinato ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, e la norma da ultimo richiamata, facendo riferimento alla superficie dell'edificio, secondo il suo tenore letterale sarebbe inapplicabile alle fattispecie di aumento di volume senza aumento di superficie. Esclusa la percorribilità dell'ipotesi di lasciare l'abuso senza sanzione, il Comune accantona, perché sostanzialmente ingiusta e priva di proporzionalità, anche

l'altra soluzione interpretativa astrattamente prospettabile, in base alla quale la sanzione dovrebbe essere parametrata a tutta la superficie del piano, dato che nel caso di specie l'abuso non ha comportato la realizzazione di nuove superfici. Per risolvere il problema posto dalla norma che fa riferimento alle superfici, il Comune ricorre allora all'applicazione analogica del criterio di stima previsto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (cfr. la prima nota alla tabella allegata alla legge), relativamente al condono edilizio, che nel caso di aumenti di volume non corrispondenti ad aumenti di superficie, applica gli importi previsti sulla superficie virtuale ottenuta dividendo la cubatura per 5 e moltiplicandola per 3, sottolineando inoltre il vantaggio dato da tale criterio, che consente una gradualità di tipo lineare a seconda della quantità di volumetria abusivamente realizzata, espressiva comunque di un aumento di valore dell'immobile. Orbene, il Collegio ritiene che la metodologia applicata con il ricorso all'analogia al fine di stimare in termini di superficie la violazione, sia corretta e conforme agli orientamenti giurisprudenziali emersi sul punto, atteso che, come è stato affermato "al fine del calcolo della sanzione di cui all'art. 12 comma 2, l. n. 47 del 1985 (pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla l. n. 392 del 1978, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione), allorché la difformità si traduca in un esubero di volumetria anziché di superficie, è logico e congruo che il Comune calcoli il dato mancante di superficie attraverso la divisione del volume accertato per l'altezza, individuata nel valore virtuale fissato dalle Nta del Prg per il calcolo degli indici urbanistici per edifici residenziali aventi caratteristiche analoghe" (cfr. Tar Lombardia, Milano, 8 ottobre 2004, n. 5504) e deve conseguentemente ritenersi preferibile "un criterio di proporzionalità, nel rispetto del quale la superficie convenzionale si desume linearmente dal rapporto fra volume abusivamente realizzato con l'aumento di altezza" (cfr. Tar Veneto, Sez. II, 22 aprile 2010, n. 2778).»

L'INOTTEMPERANZA DELL'INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE DETERMINA L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE SENZA LA NECESSITÀ DI UN NUOVO PROCEDIMENTO

**TAR VENETO, SEZIONE II n.358 del 26/03/2015 Relatore: Giuseppe Di Nunzio -
Presidente: Giuseppe Di Nunzio**

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANZIONI → ACQUISIZIONE GRATUITA

Sintesi: In caso di inottemperanza sostanziale dell'ingiunzione di demolizione l'effetto acquisitivo dell'area di sedime al patrimonio comunale opera automaticamente senza che sia necessario un avviso di inizio di un nuovo procedimento.

Estratto: «Considerato che, oggetto del presente ricorso è l'attività provvedimento conseguente a un'ingiunzione di demolizione di un vasto complesso di opere abusive ex art. 31 D.lgs 380/01, ingiunzione non impugnata; Rilevato come dai sopralluoghi successivamente eseguiti dall'Amministrazione risulti che l'ingiunzione non è stata in

gran parte ottemperata e che l'area, destinata a zona agricola (la destinazione C/3 di una parte è subordinata a un PUA non adottato), risulta attualmente alterata dagli abusi non rimossi, destinati ad attività di autorimessa, già negativamente accertata da questo TAR (sentenza n. 81/2015), conformemente all'orientamento giurisprudenziale (cfr TAR Puglia, Bari, III, 26.2.09 n. 404); Sottolineato che è pacifico che, in caso di inottemperanza sostanziale dell'ingiunzione di demolizione, l'effetto acquisitivo operi automaticamente (cfr CdS, IV, 26.2.13 n. 1179) e neppure occorra un avviso di inizio di un nuovo procedimento;»

L'INTERVENTO SOPRASTANTE SPAZI E MURI COMUNI RICHIEDE IL PREVIO ASSENSO DEL CONDOMINIO

**TAR VENETO, SEZIONE II n.359 del 26/03/2015 Relatore: Nicola Fenicia -
Presidente: Giuseppe Di Nunzio**

TITOLO EDILIZIO -> PRESUPPOSTI -> DISPONIBILITÀ -> COMUNIONE E
CONDOMINIO -> PARTI COMUNI

Sintesi: L'intervento insistente su di uno spazio vuoto soprastante la proprietà comune e su di un muro condominiale richiede l'assenso dell'effettivo proprietario di tali beni.

TITOLO EDILIZIO -> PRESUPPOSTI -> DISPONIBILITÀ -> COMUNIONE E
CONDOMINIO

Sintesi: La circostanza che dal punto di vista meramente pubblicistico un intervento sia consentito, non esclude che ad esso ostino ragioni operanti sul diverso piano dei rapporti tra privati e che l'amministrazione nell'esercizio del potere decisionale ne debba tener conto ove queste vengano portate alla sua attenzione.

Estratto: «Ritenuto che: il ricorso sia infondato; ed infatti, con riferimento al primo motivo, l'intervento sopra descritto, insistendo su di uno spazio vuoto soprastante la proprietà comune e su di un muro condominiale, richiedeva l'assenso dell'effettivo proprietario di tali beni, ovvero del Consorzio di Gestione "I borghi di Garda Resort Village", come rilevato dal Comune di Peschiera del Garda in entrambi i provvedimenti impugnati; peraltro, come risulta dalla documentazione in atti, lo Statuto del Consorzio di Gestione espressamente vieta qualsiasi modifica alle parti comuni dell'edificio non previamente consentite dal Consorzio; correttamente il Comune, nell'intervenire sulla SCIA in sanatoria, ha ritenuto rilevante il mancato assenso del Consorzio; ed invero, come osservato dalla costante giurisprudenza, la circostanza che dal punto di vista meramente pubblicistico un intervento sia consentito, non esclude che ad esso ostino ragioni operanti sul diverso piano dei rapporti tra privati e che l'amministrazione nell'esercizio del potere decisionale ne debba tener conto ove queste vengano portate alla sua attenzione (cfr., da ultimo, Cons. St., V, 27 maggio 2014, n. 2726); ne consegue che l'intervento in questione, essendo stato eseguito senza previa acquisizione di un titolo

abilitativo, doveva necessariamente essere sanzionato con l'ordine di demolizione, mentre, la S.C.I.A. in sanatoria, in quanto presentata da soggetto non legittimato dalla previa autorizzazione del Consorzio, doveva essere inibita nei suoi effetti; entrambi i provvedimenti impugnati risultano quindi legittimi in quanto basati su validi ed incontestabili presupposti;»

PROCEDURA -> CONTRADDITTORIO -> TITOLO EDILIZIO

Sintesi: La comunicazione del preavviso di rigetto non è applicabile alla D.I.A./S.C.I.A., in relazione alla particolare natura di tale procedimento, nel quale l'Amministrazione può intervenire in un arco temporale ristretto.

Estratto: «quanto alla violazione dell'art. 10 bis della L. n. 241 del 1990, dedotta con il secondo motivo di ricorso - non essendo stato il provvedimento inibitorio impugnato preceduto dal preavviso di rigetto - secondo costante e condivisa giurisprudenza, la comunicazione del preavviso di rigetto non è applicabile alla D.I.A./S.C.I.A., in relazione alla particolare natura di tale procedimento, nel quale l'Amministrazione può intervenire in un arco temporale ristretto (cfr. T.A.R. Veneto n. 875 19 giugno 2014; Cons. Stato, Sez. IV, 12 settembre 2007, n. 4828);»

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LE AREE SU CUI INSISTONO APPARTENGONO NECESSARIAMENTE ALLA MANO PUBBLICA

**TAR SARDEGNA, SEZIONE II n.469 del 27/03/2015 Relatore: Francesco Scano -
Presidente: Francesco Scano**

DEMANIO E PATRIMONIO -> STRADE -> TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Sintesi: L'uso di una strada da parte della collettività indifferenziata per il transito determina il passaggio della stessa nella proprietà del comune per usucapione, a prescindere dall'esistenza o meno di una convenzione di lottizzazione e del connesso obbligo per il lottizzante di trasferire le opere di urbanizzazione.

OPERE ED INTERVENTI -> CASISTICA -> CONDUTTURE E TUBAZIONI

Sintesi: Le condutture idriche sono di proprietà pubblica vuoi perché le tubazioni accedono alla parte sottostante la rete stradale, vuoi per l'uso collettivo del servizio idrico fruibile a mezzo delle stesse condutture.

Estratto: «1- Sulla domanda di accertamento dell'obbligo del Comune di provvedere alla presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria realizzate nei comparti 1 e 2.I ricorrenti a sostegno della domanda richiamano i principi espressi da questa Sezione con le sentenze n. 1738/2008, n. 880/2011 e con l'ordinanza 316/2009 e precisano che sebbene le citate pronunce si riferiscano a fattispecie nelle quali sussisteva un piano di

lottizzazione, gli stessi principi sono applicabili anche per la presa in carico delle opere di urbanizzazione dei loro comparti in considerazione della classificazione come zona B di completamento delle aree in questione. La domanda deve essere accolta. Come innanzi riferito, con deliberazione n. 177 del 1974 la Giunta Municipale di Sinnai aveva disposto la classificazione dei comparti 1 e 2, ove ricadono gli immobili dei ricorrenti, “in zona di completamento urbano, in quanto compromessa con il seguente indice territoriale...dello 0,15; altezza massima ml 7, stacco dai confini e dalle strade ml 5, rapporto di copertura 1/10, lotto minimo mq 2.000”. Nella delibera si prevedeva poi che per ottenere il rilascio delle licenze edilizie i “proprietari dovranno provvedere a consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in opere finite o corrispettivo valore in denaro”. L’atto della Giunta è stato poi ratificato dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 103 del 27.4.1974, con l’unica modifica delle dimensioni del lotto minimo di intervento, portandolo da mq 2000 a mq 1000. Su detta delibera, come pure sulle altre delibere consiliari riguardanti la variante complessiva del Piano di Fabbricazione di Sinnai, è poi intervenuta l’approvazione della Regione con il decreto del suo Presidente, n. 164 del 24 luglio 1974; per i comparti 1 e 2 il decreto ha modificato l’indice fondiario, portandolo a 0,30 mc/mq. La destinazione a zona B di completamento ha comportato il riconoscimento per i comparti in questione della possibilità di edificazione diretta, ossia senza la necessità della previa approvazione di un piano di lottizzazione, come richiesto dalle zone C e F; ciò è avvenuto sul presupposto dell’esistenza di una compromissione del territorio per effetto delle costruzioni ivi esistenti e sul presupposto, evidentemente, dell’esistenza di opere di urbanizzazione, sia pure incomplete, della zona interessata. Proprio per ottenere il completamento delle opere di urbanizzazione le delibere richiedevano, quale condizione per il rilascio delle concessioni edilizie, la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati oppure il pagamento di una corrispettiva somma di danaro. Le opere sono state poi realizzate, almeno in parte (rete viaria, idrica ed elettrica), dal Condominio appositamente formato dai proprietari dei lotti. La difesa del Comune rileva che le opere di urbanizzazione risultano incompiute e realizzate senza alcun disegno unitario, tanto da affermare che nel comprensorio non si rinvergono “opere di urbanizzazione né in senso formale, né in senso materiale”. Da quanto sopra emerge con evidenza che nel comprensorio esistono alcune opere di urbanizzazione (rete viaria, rete idrica ed elettrica) sia pur realizzate senza una progettazione approvata dal Comune e senza una puntuale direzione dei lavori (al riguardo i ricorrenti non depositano alcun atto), ma ciò è dipeso unicamente da incuria dello stesso Comune nel seguire l’attuazione delle previsioni del proprio strumento urbanistico e segnatamente delle regole, prima richiamate, sulla necessità della realizzazione da parte dei privati delle opere di urbanizzazione oppure sul pagamento da parte degli stessi degli oneri di urbanizzazione. L’inadempienza del Comune non può evidentemente costituire un alibi, per lo stesso, alla presa in carico delle opere di urbanizzazione effettivamente esistenti e nello stato in cui si trovano, che lo stesso Comune ha ritenuto tali da giustificare la classificazione del comprensorio come zona B di completamento. Peraltro il Comune è ormai divenuto proprietario delle strade per usucapione, essendo stato esercitato un uso pubblico sulle stesse da ben oltre 20 anni. Come precisato dalla Sezione con la sentenza n. 1738 del 3.9.2008, l’uso di una strada da parte della collettività indifferenziata per il transito determina il passaggio della stessa nella proprietà del Comune per usucapione, a prescindere dall’esistenza o meno di una convenzione di lottizzazione e del connesso obbligo per il lottizzante di trasferire le opere di urbanizzazione ai sensi dell’art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (sulla

possibilità di acquisto per usucapione di una strada cfr. Consiglio Stato , sez. V, 24 maggio 2007, n. 2618 ; Cassazione civile , sez. II, 10 ottobre 2000, n. 13485).Anche la condotta idrica, quanto alla titolarità ha indubbe connotazioni pubblicistiche, vuoi perché le tubazioni accedono alla parte sottostante la rete stradale, vuoi per l'uso collettivo (esteso a tutti gli utenti) del servizio idrico fruibile a mezzo di detta condotta (cfr la sentenza del Cons. Stato, Sez. IV, n. 5487 del 2914, con la quale il giudice di Appello ha confermato le sentenze di questa Sezione n. 880/2011 e n. 602/2013 relative alle opere di urbanizzazione realizzate nella stessa località di Torre delle Stelle, ma in comune di Maracalagonis).»

TITOLO EDILIZIO → PRESUPPOSTI → OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sintesi: Le opere di urbanizzazione e le aree su cui esse insistono appartengono necessariamente alla mano pubblica secondo il regime del patrimonio indisponibile.

Estratto: «Una volta acclarata l'esistenza della opere di urbanizzazione, sia che esse siano realizzate in base ad un disegno unitario come avviene a seguito dei piani di lottizzazione, sia che le stesse siano riconosciute con lo strumento urbanistico, come nella specie, le conseguenze sulla loro presa in carico e gestione sono identiche. In entrambi i casi l'Ente locale deve gestire i pubblici servizi connessi alle opere di urbanizzazione esistenti (servizio viabilità, idrico, elettrico...) per le ragioni svolte nelle pronunce e condivise dal Collegio di questa Sezione: sentenze nn. 602/2013, 187/2010 e 880/2011 e ordinanza 316/2009. Segnatamente con la sentenza n. 880/2011 la Sezione ha osservato che -ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942- "l'acquisizione delle opere e delle relative aree è per il Comune obbligatoria quanto lo è la cessione delle stesse per la società lottizzante e ciò in quanto, oltre ad essere tassativamente previsto dalla legge nei termini sopra descritti, detto trasferimento è condizione necessaria affinché possa concretamente realizzarsi l'assetto del territorio cui sovrintende l'attività di pianificazione ed è, altresì, presupposto necessario affinché possano poi concretamente operare le norme nazionali e regionali vigenti in materia di corretta gestione dei servizi pubblici correlati alle opere di urbanizzazione, la cui titolarità il legislatore espressamente affida all'autorità amministrativa. A ciò consegue che -ove dopo la destinazione di un'area ad opera di urbanizzazione da parte del piano di lottizzazione (che per primo imprime tale destinazione pubblicistica e sulla base del quale viene poi stipulata la convenzione) la stessa fosse ceduta dal lottizzante a terzi- il relativo contratto sarebbe nullo per contrasto con norma imperativa e non potrebbe incidere sui relativi assetti urbanistici e dominicali. Tale conclusione, oltre che normativamente imposta, è indispensabile per garantire la tenuta dell'intero sistema urbanistico, volto alla tutela di interessi pubblici di rango superiore, che risulterebbero gravemente frustrati dall'alienazione delle opere di urbanizzazione a soggetti privati; in sostanza il sistema tende ad evitare che quelle opere siano sottratte alla loro destinazione a pubblico servizio, in chiave di tutela del corretto sfruttamento del territorio e dei correlati valori di rango ancora superiore, quali il diritto alla salute, alla sicurezza stradale, all'approvvigionamento idrico ed elettrico, etc.. Del resto, la necessaria appartenenza alla mano pubblica delle opere di urbanizzazione (e delle aree su cui esse insistono), secondo il regime del patrimonio indisponibile (perché destinato a pubblico servizio, secondo lo schema di cui all'art. 826, comma 3, del codice civile), è principio assolutamente consolidato in giurisprudenza (ex multis, T.A.R. Calabria, Catanzaro, Sez. I, 3 maggio 2011, n. 606; conformi T.A.R. Puglia Bari, Sez. II, 1

luglio 2010, n. 2815; T.A.R. Sardegna, Sez. II, 19 febbraio 2010, n. 187 e Sez. II, 21 agosto 2009, n. 1464; TAR Venezia, sentenza n. 1373/2004; Consiglio Stato, Sez. V, 15 marzo 2001, n. 1514)».

Sintesi: Le opere di urbanizzazione sono funzionali allo svolgimento di pubblici servizi di primaria utilità e per tale ragione appartengono necessariamente al comune, il quale soltanto può garantire un accettabile e uniforme livello di qualità dei servizi in favore dei propri cittadini.

Estratto: «Nella stessa sentenza, la Sezione ha poi precisato che tale approccio interpretativo ha trovato ulteriore consacrazione normativa a seguito dell'entrata in vigore del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia), ove all'art. 16, comma 2 si afferma che "2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune". Quindi, una volta ricondotte al regime del patrimonio indisponibile, le opere di urbanizzazione godono del sistema di protezione di cui all'art. 828, comma 2, del codice civile, secondo cui "I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano", il che ne impedisce l'alienazione e l'usucapione da parte dei privati (cfr., ex multis, Cassazione civile, Sez. II, 15 febbraio 2010, n. 3465). Proprio perché le opere di urbanizzazione sono funzionali allo svolgimento di pubblici servizi di primaria utilità (idrico, fognario, viabilità, elettrico...), la loro proprietà necessariamente deve essere del Comune, il quale soltanto può garantire un accettabile e uniforme livello di qualità dei servizi in favore dei propri cittadini che non potrebbe essere garantito da un soggetto privato il quale, ovviamente, non potrebbe che gestire i servizi in chiave imprenditoriale e quindi in funzione dell'ottenimento di utili, con il rischio, conseguentemente, di servizi con qualità al di sotto dell'accettabile o addirittura tali da mettere a repentaglio i diritti fondamentali dei cittadini; si pensi, ad esempio, ai rischi per la salute derivanti da un servizio idrico con acque non potabili, da un servizio di depurazione fognaria non efficiente, da una rete elettrica o viaria non mantenuta (cfr in termini TAR Sardegna Sez. II, sentenza n. 990 del 2009). Proprio perché possano poi concretamente operare le norme nazionali e regionali vigenti in materia di corretta gestione dei servizi pubblici correlati alle opere di urbanizzazione, il legislatore espressamente ne affida la titolarità all'autorità amministrativa (cfr, ad es., la legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29 e il D. Lgvo 2 febbraio 2001, n. 31, per quanto riguarda il servizio idrico, nonché il d. lgvo 30 aprile 1992, n. 285 per la viabilità stradale). La gestione di simili servizi deve necessariamente essere garantita dall'ente locale vuoi con una gestione diretta, vuoi anche con la concessione, previa gara di appalto, a soggetti privati ma ovviamente, in quest'ultimo caso, con un appropriato disciplinare del servizio che, unitamente alla supervisione e controllo dell'ente concedente, assicuri una qualità delle prestazioni da rendere ai cittadini consona all'attuale momento storico. Del resto sarebbe contraddittorio, se non addirittura paradossale, ritenere che l'ordinamento abbia dettato una precisa e rigorosa disciplina per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'erogazione dei servizi pubblici -con la previsione della

necessità di un piano di lottizzazione ancorato a precise norme di legge e regolamentari quanto a contenuto e procedimento di approvazione- e abbia poi rimesso la gestione degli stessi alla assoluta discrezione di soggetti privati, così da lasciare i cittadini fruitori di detti servizi essenziali del tutto in balia dei gestori privati. Nel caso di specie sussistono poi ulteriori aspetti che conducono all'inaccettabilità della tesi sostenuta della difesa del Comune sull'assenza di un obbligo per lo stesso di prendere in carica le opere di urbanizzazione; le strade sono oramai entrate nel patrimonio del Comune per utilizzo pubblico delle stesse da oltre quarant'anni, come già affermato dalla Sezione con la sentenza n. 1738 del 2008 in relazione ad una strada della località, cosicché i danni derivanti dalla circolazione per omessa o insufficiente manutenzione non potrebbero che gravare anche sullo stesso Comune. Peraltro non si vede in base a quale titolo i ricorrenti potrebbero essere obbligati a sostenere gli oneri per la manutenzione delle strade, tenuto conto che non hanno alcuna quota di proprietà sulle stesse, tenuto anche conto che le stesse sono soggette al pubblico transito e tenuto conto che non potrebbero essere costretti a far parte di un condominio per la loro gestione, in assenza di contitolarità sulle stesse; la partecipazione ad un consorzio per la gestione di servizi comuni, in assenza di una contitolarità sui beni, implica l'adesione volontaria per la fruizione degli stessi, che sicuramente non potrebbe essere imposta ai ricorrenti, tantomeno ai sub acquirenti delle abitazioni presenti nel compendio, stante la proprietà Comunale sul sedime stradale ed il connesso uso pubblico sullo stesso. Per le su esposte considerazioni va accolta la domanda di accertamento dell'obbligo del Comune di Sinnai di prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria presenti nei comparti in questione anche al fine di permettere ai cittadini di Torre delle Stelle di ottenere l'allaccio delle loro utenze ai servizi pubblici (idrico, fognario, elettrico...) erogati dai vari gestori.»

PROCEDURA → DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. → NEL GOVERNO DELL'EDILIZIA

Sintesi: La manutenzione delle opere di urbanizzazione da parte di un comune è rimessa alle scelte politico-amministrative dell'ente anche in relazione alle contingenti disponibilità di bilancio per cui i privati non vantano alcuna posizione giuridico soggettiva qualificata alla realizzazione della manutenzione.

Estratto: «2 - Per quanto riguarda l'ulteriore, ancorché correlata, domanda, come precisata nel corso del ricorso, di condanna del Comune a porre in essere tutte le attività necessarie alla manutenzione delle opere di urbanizzazione dopo la loro presa in carico, il Collegio la ritiene inammissibile. Al riguardo, infatti, la Sezione ribadisce il proprio consolidato orientamento (già confermato dal giudice d'appello) in base al quale una domanda così prospettata è da considerarsi inammissibile e ciò non tanto sotto il profilo del difetto di giurisdizione quanto per carenza di legittimazione attiva dei ricorrenti, i quali invocano la condanna del Comune a porre in essere dei comportamenti materiali (la manutenzione delle opere di urbanizzazione) che sono, invece, rimessi alle sue scelte politico-amministrative, anche in relazione alle contingenti disponibilità di bilancio; pertanto tale pretesa non corrisponde ad una posizione di vantaggio processualmente tutelata dall'ordinamento -id est ad una situazione soggettiva qualificabile alla stregua di interesse legittimo- essendo oggetto di un compito attribuito alla pubblica amministrazione al fine di soddisfare bisogni ascrivibili alla collettività nel suo complesso, come tali non differenziabili ed in definitiva classificabili alla stregua di interessi semplici e di fatto (in

termini TAR Sardegna, Sezione II, 10 settembre 2013 n. 602 e 10 ottobre 2012, n. 1154; Consiglio di Stato, Sezione V, 29 dicembre 2004, n. 7773).»

NUOVE COSTRUZIONI IN CENTRO STORICO: DIECI METRI LA DISTANZA TRA LE PARETI FINESTRATE

**TAR PIEMONTE, SEZIONE II n.541 del 27/03/2015 Relatore: Vincenzo Salamone -
Presidente: Vincenzo Salamone**

OPERE ED INTERVENTI -> CASISTICA -> SOPRAELEVAZIONE -> NATURA

Sintesi: La demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con sopraelevazione deve essere ricondotta alla tipologia della nuova costruzione e non a quella della ristrutturazione.

Estratto: «I titoli edilizi rilasciati dal Comune al controinteressato appaiono comunque illegittimi, in quanto l'intervento edilizio assentito consiste in una ristrutturazione edilizia integrante una nuova costruzione realizzata mediante la sopraelevazione e l'ampliamento `orizzontale, al di fuori della sagoma esistente, dell'edificio originario (vale a dire un intervento precluso nell'area in oggetto). Sotto quest'ultimo specifico profilo occorre infatti considerare che l'art. 3 comma 1 del DPR n. 380/2001 (nel testo previgente alle modifiche introdotte dal D.L. n. 69/2013:- alla lettera d), definisce come "interventi di ristrutturazione" edilizia: "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante l'insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (...); nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica";- ed alla lettera e.1, include tra gli interventi di " nuova costruzione" anche quelli consistenti nell'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente...". Dalla lettura congiunta di tali norme la nozione di ristrutturazione presuppone, come condizioni essenziali per distinguerla dall'intervento di nuova costruzione, che la ricostruzione non comporti alcuna alterazione volumetrica o di localizzazione o di sagoma e che per nuova costruzione deve intendersi non solo la realizzazione "ex novo" di un fabbricato ma anche qualsiasi modificazione della volumetria di un manufatto preesistente, che ne comporti l'aumento della sagoma d'ingombro. La sopraelevazione di un fabbricato deve essere ricondotta alla tipologia della nuova costruzione e non già a quella della ristrutturazione. Infatti la sopraelevazione, comportando un aumento di volume al di fuori della sagoma preesistente dell'edificio rientra nell'ipotesi di cui all'art. 3 comma 1 lett. e) D.P.R. n. 380 del 2001. L'intervento edilizio assentito non può ritenersi una ristrutturazione edilizia e, conseguentemente, l'ampliamento di volume (di ben 378,4 mc. (996,52 mc – 618,12 mc.) rispetto all'esistente, e quindi di oltre il 60% dell'esistente) e della superficie utile lorda "all'esterno della sagoma esistente" dell'edificio originario non è consentito dall'art. 32 commi 3 e 4.1. delle NTA del Piano regolatore (in relazione alle definizioni di cui ai

precedenti artt. 8 e 9 delle NTA stesse) e dalla stessa definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. D del T.U. dell'edilizia. Il Comune di V., pertanto, non avrebbe potuto assentire il descritto intervento edilizio, essendo stato lo stesso erroneamente ritenuto un intervento di ristrutturazione edilizia e non di nuova costruzione secondo la definizione di cui all'art. 3 lettera e del T.U. 380/2001.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ → FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI → DISTANZE → PARETI FINESTRATE

Sintesi: Nelle zone omogenee A, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti nel solo caso di interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione senza incremento di volumi preesistenti e/o modifica della sagoma originaria (qualora i due fabbricati siano ubicati su fondi confinanti tra loro e tra essi non sia interposta una via pubblica), e quindi al di fuori delle fattispecie riguardanti interventi di «nuova costruzione», compresi quelli di ampliamento e sopraelevazione.

Sintesi: Nel caso di nuova costruzione nelle zone omogenee A, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a dieci metri qualora uno degli edifici sia dotato di pareti finestrate e tali pareti fronteggino (anche solo parzialmente) le pareti di altro fabbricato ovvero la distanza minima corrispondente alla larghezza della sede stradale maggiorata di almeno 5 mt. per lato, laddove tra i due fabbricati sia interposta una strada pubblica aperta al traffico veicolare.

Sintesi: Le distanze tra fabbricati imposte dall'art. 9 D.M. 1444/1968 non sono derogabili dal P.R.G. dei singoli Comuni.

Sintesi: La distanza minima assoluta di 10 mt. tra pareti finestrate antistanti e tra edifici, tra i quali sia interposta una strada pubblica soggetta a traffico veicolare, pur essendo prevista per le zone diverse dalla zona A, si applica anche nel caso di nuove costruzioni realizzate in centro storico in mancanza di una specifica disciplina riguardante interventi di nuova costruzione.

Sintesi: Nel caso in cui tra due fabbricati sia interposta una strada pubblica soggetta a traffico veicolare la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore alla larghezza della sede stradale maggiorata di almeno 5 mt. per lato.

Estratto: «4 - Fondata è anche la censura di violazione di legge, con particolare riferimento all'art. 32 comma 5 delle NTA del P.R.G. di Verbania ed all'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, con la quale si lamenta la violazione delle distanze minime tra fabbricati imposte dall'art. 32 comma 5 delle N.T.A. del PRG di Verbania e dell'art. 9 commi 1 e 3 del D.M. 2.4.1968, n. 1444. L'intervento di ampliamento e sopraelevazione assentito dal Comune di V., infatti, viola le prescrizioni in materia di distanze tra edifici in quanto realizzato a distanza inferiore dai minimi di legge. L'art. 32 delle NTA del piano regolatore vigente – dopo aver determinato i parametri edilizi di superficie utile lorda, superficie coperta ed altezza applicabili agli edifici realizzabili nei centri storici e nei Nuclei di Antica Formazione (comma 4) - stabilisce al successivo punto 5 che "per gli altri parametri si fa riferimento al codice civile ed al D.M. 2.4.1968, n. 1444 (zona A)". A

sua volta, l'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, - espressamente richiamato dal predetto art. 32 delle NTA - stabilisce:- al comma 1, che "Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: 1) Zone A) : per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti"; - al comma 2, che "Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15";- al comma 3 che "Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche."Consegue che nelle zone omogenee A (all'interno della quale è ubicato sia l'edificio della ricorrente sia quello del controinteressato), la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore:- a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti nel solo caso di interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione senza incremento di volumi preesistenti e/o modifica della sagoma originaria (qualora i due fabbricati siano ubicati su fondi confinanti tra loro e tra essi non sia interposta una via pubblica), e quindi al di fuori delle fattispecie riguardanti interventi di 'nuova costruzione' (compresi quelli di ampliamento e sopraelevazione);- dieci metri - nel caso di interventi di nuova costruzione - qualora uno degli edifici sia dotato di pareti finestrate e tali pareti fronteggino (anche solo parzialmente) le pareti di altro fabbricato ovvero la distanza minima corrispondente alla larghezza della sede stradale (nella specie, 9,15 mt.) maggiorata di almeno 5 mt. per lato, laddove tra i due fabbricati sia interposta una strada pubblica aperta al traffico veicolare (circostanza che ricorre nel caso esaminato).Giova ricordare a tal proposito che fondatamente la parte ricorrente rileva che:- le distanze tra fabbricati imposte dall'art. 9 del D.M. non sono derogabili dal P.R.G. dei singoli Comuni;- la distanza minima assoluta di 10 mt. tra pareti finestrate antistanti e tra edifici, tra i quali sia interposta una strada pubblica soggetta a traffico veicolare, si applica (pur essendo previste per le zone diverse dalla zona A) anche nel caso di nuove costruzioni realizzate in zona A (centro storico) in mancanza di una specifica disciplina riguardante interventi di nuova costruzione (Consiglio di Stato 15 ottobre 2012, n. 5281).- che negli interventi di nuova costruzione devono essere ricompresi anche le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici già esistenti: ciò, in quanto nelle zone A vige il divieto generale di nuove costruzioni, con la conseguenza che la norma si limita a prescrivere che (di regola) in tali zone la distanza non sia inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti (Consiglio di Stato 15.10.2012, n. 5281; Cass. Civ. sez. II, 20.5.2008, n. 12767);- infine, che - nel caso in cui tra due fabbricati sia interposta una strada pubblica soggetta a traffico veicolare - la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore alla larghezza della sede stradale maggiorata di almeno 5 mt. per lato (circostanza che ricorre nel caso esaminato).Da quanto sopra discende ulteriormente - con specifico riferimento al caso di specie - che la

distanza minima tra l'edificio del contro-interessato, oggetto degli impugnati provvedimenti di assenso edilizio, ed il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento della ricorrente non avrebbe dovuto essere inferiore a 16,65 mt. (almeno) nelle parti riguardanti la sopraelevazione del secondo piano e del tetto fino all'altezza di colmo (12,47 mt.), posto che la larghezza di via A. risulta pari a 9,15 mt. (incontestata è la circostanza rilevata con la misurazione effettuata dal geom. M. di cui al doc. 14 della documentazione della parte ricorrente) e che, a tale distanza, va aggiunta quella di 7,50 mt. per il lato in cui si trova la proprietà R..Ciò, in quanto i due fabbricati non sono ubicati su fondi contigui ma sono separati tra loro da via Albertazzi, aperta al traffico veicolare, e quindi è applicabile il comma 2 dell'art. 9 del citato D.M.Nel caso di specie la distanza minima dei nuovi corpi di fabbrica in sopraelevazione dell'edificio R. rispetto all'edificio di via A. n. 23 (in cui è ubicato l'unità immobiliare della ricorrente S.) risulta essere pari a soli 10,95 mt. (come emerge dal doc. 13 della produzione di parte ricorrente), e quindi inferiore di ben 5,70 mt. rispetto alla distanza minima legale di cui all'art. 9 comma 2 del D.M. 1444/1968.Ne deriva l'illegittimità dei tre permessi edilizi impugnati, nella parte in cui il Comune non ha disposto l'arretramento dei corpi di fabbrica in sopraelevazione ed in ampliamento fino alla distanza minima di 16,65 mt. dall'edificio di via Albertazzi n. 23, sia per violazione di legge (art. 9 c. 2 del D.M. 1444/1968 e art. 32 c. 5 delle NTA del PRG); sia per eccesso di potere per difetto di istruttoria e per travisamento dei fatti.»

TITOLO PAESAGGISTICO -> MOTIVAZIONE

Sintesi: I provvedimenti che autorizzano interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico devono essere puntualmente e rigorosamente motivati.

Sintesi: L'atto di autorizzazione paesaggistica deve fornire la piena ricostruzione dell'itinerario seguito in ordine alle ragioni di compatibilità/ incompatibilità effettiva che, in riferimento agli specifici valori paesistici del luogo, possano, ove sussistenti, consentire o meno i progettati lavori, considerati soprattutto nella loro globalità e non esclusivamente in semplici episodi di dettaglio.

Sintesi: Il provvedimento di autorizzazione paesaggistica deve essere corredato da un'analitica motivazione da cui si possa chiaramente evincere non solo che la valutazione di compatibilità dell'intervento prospettato con i valori ambientali e paesistici è stata effettuata, ma anche come è stata effettuata.

Sintesi: Il difetto di motivazione dell'autorizzazione paesaggistica non è qualificabile alla stregua di un vizio di forma ai sensi dell'art. 21-octies, co. 2, legge 241/1990.

Estratto: «5 - Sono fondate le censure di violazione e falsa applicazione degli artt. 136 e 146 del T.U. n. 42/2004 e dell'art. 3 della L. n. 241 del 1990, nonché di eccesso di potere sotto i profili sintomatici dell'incongruità ed inadeguatezza dell'istruttoria e della motivazione, nonché della contraddittorietà, illogicità e irrazionalità manifesta, con riguardo alle autorizzazioni paesaggistiche 18.4.2012, n. 41/2012; 8.8.2013, n. 69/2012 e 16.10.2013, n. 120/2013 rilasciate dal Comune di V..Come sopra rilevato, il Comune di V. – con i tre permessi di costruire impugnati - ha autorizzato un intervento edilizio di

consistente ampliamento (da 618,12 me. a 996,52 mc. e da 196,43 mq. a 309,80 mq. di s.u.l.) e di sopraelevazione per oltre 4 mt. d'altezza di una preesistente villa residenziale ubicata nel centro storico di P. ed in una zona (quella del Colle della C.) di particolare pregio paesaggistico in quanto dichiarata area di particolare interesse pubblico con il D.M. 25.6.1959 in ragione dell'originalità ambientale e prospettica. Entrambi gli edifici residenziali di proprietà della ricorrente e del controinteressato ricadono pertanto in una zona dell'abitato di P. sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli artt. 136 e 146 c. 1 del d.lgs. 22.1.2004, n. 42. In ragione di tale vincolo paesaggistico, il Comune di V. - dopo aver rilasciato i suddetti provvedimenti di assenso edilizio alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione dell'edificio di via A. n. 20, ha anche rilasciato al contro interessato le autorizzazioni paesaggistiche in data 18.4.2012 (n. 41/2012); 8.8.2013 (n. 69/2012); e 16.10.2013 (n. 120/2013), dopo aver acquisito il parere favorevole condizionato della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte e della Commissione Locale del Paesaggio. Tali provvedimenti autorizzativi, tuttavia, si limitano a richiamare i pareri della Soprintendenza in data 31.7.2012 e 30.3.2012 e della Commissione Locale Paesaggio in data 6.7.2012, 27.1.2012 e 6.9.2013, i quali - a loro volta - esprimono genericamente un parere favorevole di compatibilità paesaggistica e dispongono talune prescrizioni sulla tipologia dei serramenti e sulla forma delle finestre (autorizzazione n.41/29012), nonché sul posizionamento dei pannelli solari (autorizzazione n. 69/2012). Il contenuto motivazione di tali provvedimenti autorizzativi non tiene conto dell'impatto della sopraelevazione autorizzata rispetto ad un contesto di assoluto pregio paesaggistico di insieme, non rilevandosi una specifica valutazione di compatibilità dell'intervento prospettato con i rilevanti valori paesistici ed ambientali del luogo, oggetto di protezione ed incisi da un intervento che ha condotto ad un innalzamento dell'edificio di oltre 4 mt. A tal proposito il Collegio ribadisce che i provvedimenti che autorizzano interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico devono essere puntualmente e rigorosamente motivati e che "(...) Il fine di un contenuto motivazionale particolarmente analitico e articolato, nella tipologia di provvedimenti in esame - secondo consolidata opinione giurisprudenziale - è quello di consentire una compiuta valutazione circa l'insussistenza di qualsiasi vizio di eccesso di potere, sotto il profilo della completezza dell'istruttoria e del ponderato bilanciamento degli interessi tutelati (Cons. St., sez. VI, 30 agosto 2011, n. 4854; 16 settembre 2011, n. 5163). Si richiede, in tal senso, che l'atto di autorizzazione paesaggistica fornisca la piena ricostruzione dell'itinerario seguito in ordine alle ragioni di compatibilità/incompatibilità effettiva che, in riferimento agli specifici valori paesistici del luogo, possano, ove sussistenti, consentire o meno i progettati lavori, considerati soprattutto nella loro globalità e non esclusivamente in semplici episodi di dettaglio (cfr. tra le tante T.A.R. Roma Lazio sez. II, 19 aprile 2011, n. 3420; T.A.R. Catanzaro Calabria sez. I, 05 dicembre 2011, n. 1503; T.A.R. Napoli Campania sez. VII, 01 dicembre 2011, n. 5610). Quindi il provvedimento autorizzatorio deve essere corredato da un'analitica motivazione da cui si possa chiaramente evincere non solo che la valutazione di compatibilità dell'intervento prospettato con i valori ambientali e paesistici è stata effettuata, ma anche come è stata effettuata. Per tale ragione il difetto di motivazione dell'autorizzazione paesaggistica non è qualificabile alla stregua di un vizio di forma ai sensi dell'art. 21-octies comma 2 1. n. 241 del 1990, atteso che sottende all'esplicazione di un giudizio connesso alla tutela di interessi primari di tutela ex art. 117 lett. s) cost., né l'autorizzazione paesaggistica può qualificarsi come atto vincolato (prima parte comma

2), trattandosi di valutazione di compatibilità rispetto ai vincoli sussistenti in loco pienamente discrezionale (T A R Milano Lombardia sez. II, 11 giugno 2009, n. 3970; T.A.R. Genova Liguria sez. II, 09 gennaio 2009, n. 43)" (T.A.R. Piemonte, sez. I, 7 novembre 2012, n. 1166).»

IL DIVIETO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA NON SI APPLICA ALLE OPERE REALIZZATE SULLA BASE DI TITOLO SUCCESSIVAMENTE ANNULLATO

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.475 del 28/03/2015 Relatore: Francesco Gambato Spisani - Presidente: Angelo De Zotti

PROCEDURA → CONTRADDITTORIO → SANZIONI EDILIZIE

Sintesi: Se è vero che, di regola, la comunicazione di avvio del procedimento non è dovuta a fronte di un ordine di demolizione di un abuso edilizio, deve nondimeno ritenersi che l'omissione di tale adempimento vizi il provvedimento ripristinatorio nelle ipotesi in cui l'apporto partecipativo del privato avrebbe potuto far emergere l'assenza dei presupposti per applicare la misura sanzionatoria.

Estratto: «2. Il primo motivo di ricorso, incentrato sull'omissione dell'avviso di inizio del procedimento, è fondato. È vero che per costante giurisprudenza - da ultimo, C.d.S. sez. V 15 luglio 2013 n°3803- l'avviso in parola si ritiene non dovuto in generale a fronte di un provvedimento completamente vincolato, e nella specie di un ordine di demolizione di un abuso edilizio. Nel caso di specie, però, controverso era proprio che tale fattispecie, di demolizione vincolata, sussistesse, sì che l'apporto partecipativo del privato avrebbe potuto far emergere quanto subito si dirà»

TITOLO PAESAGGISTICO → ABUSI PAESAGGISTICI → SANATORIA → GENERALE DIVIETO DI AUTORIZZAZIONE POSTUMA

Sintesi: L'impossibilità di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per opere realizzate sine titulo non può essere estesa alla fattispecie in cui l'interessato aveva in buona fede realizzato l'intervento sulla base di un'autorizzazione paesaggistica pienamente efficace e annullata soltanto successivamente.

Estratto: «3. È infatti fondato anche il secondo motivo, non ravvisando il Collegio ragione alcuna per discostarsi da quanto ampiamente motivato dalle due sentenze di appello - C.d.S. 10 dicembre 2014 n°6053 e n°6049- citate in premesse e intervenute in corso di causa. In sintesi, la disciplina legislativa dell'art. 146 comma 4 d. lgs. 22 gennaio 2004 n°42, che sancisce l'impossibilità di sanare opere realizzate in mancanza dell'autorizzazione paesaggistica non può essere estesa, in via analogica, al caso di specie in cui l'autorizzazione è stata chiesta ed ottenuta, era efficace nel momento in cui le opere sono state realizzate, ma è stata annullata in seguito. 4. Manca infatti un

presupposto dell'interpretazione analogica, ovvero l'identità di ratio fra le due fattispecie, trattandosi in un caso di abuso realizzato consapevolmente, dall'altro di abuso oggettivamente divenuto tale, ma realizzato da un soggetto in perfetta buona fede, ed anzi, al momento del fatto, in possesso dello specifico titolo abilitativo richiesto dalla normativa.»

TETTOIA A SERVIZIO DI UN AUTOLAVAGGIO: PERMESSO DI COSTRUIRE

**TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.1870 del 30/03/2015 Relatore:
Michelangelo Maria Liguori - Presidente: Ferdinando Minichini**

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

Sintesi: Va assentita con permesso di costruire la tettoia chiusa ai lati, realizzata con pilastri e strutture di sostegno in acciaio e copertura in lamierati a sandwich ed avente una funzione servente (per svolgervi attività di asciugatura e pulizia dei veicoli) rispetto ad un preesistente immobile contiguo, destinato ad autolavaggio.

OPERE ED INTERVENTI -> CASISTICA -> TETTOIE

Sintesi: Non rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria la realizzazione di una tettoia chiusa ai lati e destinata a servizio di un impianto di autolavaggio.

Estratto: «Dalla prodotta copia della relazione tecnica allegata alla domanda ex art. 36 DPR 380/2001 (nonché dalle fotografie nella stessa presenti), emerge che la struttura oggetto di istanza di sanatoria è costituita da una grande tettoia con chiusure su più lati, realizzata con componenti metallici che si assumono “smontabili” poiché “modulari” (pilastri e strutture di sostegno in acciaio; copertura in lamierati a sandwich), ed avente una funzione servente (per svolgervi attività di asciugatura e pulizia dei veicoli) rispetto ad un preesistente immobile contiguo, destinato ad autolavaggio. La struttura in questione risulta suddivisa in due parti di uguale ampiezza, ovvero “lunghezza m. 16,55; profondità m. 5,60; h anteriore m. 4,60; h posteriore m. 5,20”; che lo stesso tecnico di parte ricorrente riconosce ricadenti in “zona ad espansione urbana”, ancorché sostenga trattarsi di una “struttura tecnologica in ausilio all’esercizio dell’attività di autolavaggio”. Ciò chiarito, può passarsi ad esaminare il secondo dei motivi di ricorso articolati (con il quale sono dedotte censure di tipo sostanziale), il quale è infondato e va disatteso sulle seguenti considerazioni:- che la struttura oggetto della domanda di sanatoria in commento è di rilevantissime dimensioni, presenta chiusure per gran parte del perimetro (come ben evincibile dalle foto in atti), ed è destinata a soddisfare non esigenze temporanee o contingenti, bensì prolungate nel tempo (essendo utilizzata per svolgere parte delle operazioni dell’attività di autolavaggio già da tempo esercitata nell’immobile adiacente);- che la stessa non presenta alcun intrinseco carattere di struttura tecnologica, non avendo peculiarità tecniche, bensì trattandosi soltanto di un’ampia superficie coperta

e parzialmente chiusa, suscettibile di svariati usi (indipendentemente da quello attuale);- che, conseguentemente, la realizzazione di detta struttura non può essere ricondotta all'ambito della manutenzione straordinaria, bensì, comportando una significativa alterazione dell'assetto del territorio, ha natura di nuova opera da assentire mediante rilascio di permesso di costruire (cfr. Cons. di Stato sez. V, n. 3939 del 19.7.2013; TAR Liguria n. 876 del 5.6.2014; TAR Campania-Napoli n. 142 del 10.1.2014; TAR Campania-Napoli n. 5853 del 18.12.2013; TAR Piemonte n. 1050 del 9.10.2013; TAR Campania-Napoli n. 4254 del 12.9.2013; TAR Campania-Salerno n. 1376 del 21.6.2013; TAR Campania-Napoli n. 2924 del 5.6.2013);»

PROCEDURA → CONTRADDITTORIO → SANATORIE EDILIZIE

Sintesi: Il diniego di sanatoria non preceduto dalla notifica del preavviso di rigetto non può essere annullato qualora la P.A. abbia dimostrato che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.

Estratto: «Quanto, poi, al primo motivo di ricorso, basato su di una censura di carattere prettamente formale, osserva il Collegio che l'omissione della previa comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di sanatoria risulta comunque superabile ai sensi dell'art. 21 octies co. 2 L. 241/1990, in quanto, posto che la valutazione sulla conformità urbanistica a sanatoria dell'effettuato intervento è di tipo vincolato e non discrezionale, nella specie risulta palese che, anche se il detto onere procedimentale fosse stato assolto, il contenuto del provvedimento conclusivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.»

ISTANZA DI RIQUALIFICAZIONE: NON SUFFICIENTI RISPOSTE INTERLOCUTORIE

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.4749 del 30/03/2015 Relatore: Domenico Lundini - Presidente: Antonino Savo Amodio

PIANIFICAZIONE → PIANI URBANISTICI ATTUATIVI → CESSATA EFFICACIA → OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE

Sintesi: Dopo l'intervenuta scadenza del termine decennale di efficacia di Piano Particolareggiato, sussiste l'obbligo del Comune di integrare la lacuna determinatasi negli strumenti urbanistici in seguito alla decadenza delle previsioni urbanistiche contemplanti vincoli espropriativi e, quindi, di riscontrare esplicitamente l'istanza di riqualificazione urbanistica delle predette aree presentata dal proprietario.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ → VINCOLI URBANISTICI → DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO → DURATA E DECADENZA → CONSEGUENZE → OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE

Sintesi: Il proprietario di un'area sottoposta a vincolo espropriativo, scaduto per l'inutile decorso del termine di legge, ha un interesse legittimo pretensivo a che la Pubblica Amministrazione eserciti la sua funzione di governo del territorio ed adotti prontamente i provvedimenti urbanistici di ritipizzazione dell'area stessa.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ → VINCOLI URBANISTICI →
DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO → DURATA E DECADENZA →
CONSEGUENZE → OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE → ISTANZA DI
RITIPIZZAZIONE → RISPOSTE INIDONEE

Sintesi: Non è tale da far venir meno l'inerzia dell'Amministrazione a fronte di istanza di riqualificazione di area incisa da vincolo decaduto, una nota generica e meramente interlocutoria, che non operi alcun riferimento preciso ad atti specifici concretamente intervenuti ai fini della definizione (o almeno dello svolgimento) di un eventuale procedimento di riqualificazione dell'area, e nemmeno opponga, d'altra parte, un atto di diniego eventualmente motivato su plausibili ragioni giustificatrici diverse da quelle interlocutorie.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ → VINCOLI URBANISTICI →
DECADENZA, REITERAZIONE, INDENNIZZO → DURATA E DECADENZA →
CONSEGUENZE → OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE → ISTANZA DI
RITIPIZZAZIONE → SILENZIO

Sintesi: Appare illegittimo il sostanziale silenzio serbato dall'Amministrazione a fronte di istanza di riqualificazione di area incisa da vincolo decaduto.

Estratto: «È pacifico in punto di fatto che il suolo in questione, di cui la ricorrente è comproprietaria, risulta disciplinato, in virtù delle previsioni del PRG, da pianificazione attuativa e che il vincolo espropriativo apposto sull'immobile dal Piano Particolareggiato è decaduto (ammettendolo sostanzialmente anche la stessa Amministrazione Capitolina nella nota del 14.4.2014) essendo decorsi oltre dieci anni dalla approvazione del P.P.E. stesso, in parte qua rimasto inattuato. Trattandosi quindi di vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione, dopo l'intervenuta scadenza del termine decennale di efficacia del Piano Particolareggiato, sussiste l'obbligo del Comune di integrare la lacuna determinatasi negli strumenti urbanistici in seguito alla decadenza delle indicate previsioni urbanistiche contemplanti i menzionati vincoli e, quindi, di riscontrare esplicitamente l'istanza di riqualificazione urbanistica delle predette aree presentata dall'odierna ricorrente. Infatti, deve in proposito essere rimarcato che il proprietario di un'area sottoposta a vincolo espropriativo, scaduto per l'inutile decorso del termine di legge, ha un interesse legittimo pretensivo a che la Pubblica Amministrazione eserciti la sua funzione di governo del territorio ed adotti prontamente i provvedimenti urbanistici di ritipizzazione dell'area stessa ("ex plurimis": Consiglio di Stato, IV, n. 3804/2012; v. anche TAR Puglia, LE, 10/11/2005 n. 4949). Nella specie l'Amministrazione Capitolina ha invece riscontrato l'istanza della ricorrente con una nota generica e meramente interlocutoria, che non opera alcun riferimento preciso ad atti specifici concretamente intervenuti ai fini della definizione (o almeno dello svolgimento) di un eventuale procedimento di riqualificazione dell'area, e nemmeno oppone, d'altra parte, un atto di diniego eventualmente motivato su plausibili ragioni giustificatrici diverse da quelle