

anno 7 numero 5 settembre ottobre 2017

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 7 numero 5
settembre ottobre 2017





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 © 2017 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle stesse e il titolo della notizia costituiscono parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl. Quanto alla riproduzione delle sintesi/massime, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dall'indicazione della fonte. Ogni altra riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo è vietata senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

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

Numero finito di elaborare il giorno 6 novembre 2017 | Materia: urbanistica ed edilizia | Tipologia: notiziario | Formato: digitale, pdf | ISSN 2039-6678 | Collana: Osservatorio di giurisprudenza, a cura di Paolo Loro | NIC: 295 | codice: URB41 | Prezzo: € 25,00 IVA compresa singolo numero. | Acquisto, pagamento e consegna del prodotto avvengono esclusivamente via internet tramite il sito www.exeo.it | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c. s. i. v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa: via Buzzacarina 20 35020 BRUGINE PD. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento.

TITOLO PAESAGGISTICO -> ABUSI PAESAGGISTICI -> SANATORIA -> GENERALE DIVIETO DI AUTORIZZAZIONE POSTUMA

Sintesi: In base all'art. 167, co. 4, del d. lgs. n. 42 del 2004, è esclusa la possibilità di conseguire un'autorizzazione postuma per i lavori, realizzati in assenza o difformità di un preventivo nulla osta, che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, per cui è in tal caso ineludibile l'ordine di rimessione in pristino.

TITOLO EDILIZIO -> ABUSI EDILIZI -> SANZIONI -> DEMOLIZIONE -> PRESUPPOSTI

Sintesi: L'ingiunzione di demolizione prescinde dalla conformità urbanistica del manufatto abusivo ed è giustificata dal mero difetto ovvero dalla difformità del titolo abilitativo.

TITOLO EDILIZIO -> ABUSI EDILIZI -> RAPPORTI SANATORIA-SANZIONI

Sintesi: La presentazione dell'istanza di accertamento di conformità non incide sulla legittimità della ordinanza di demolizione impugnata e neppure ne determina la definitiva inefficacia, limitandosi unicamente a sospenderne temporaneamente gli effetti fino alla definizione, espressa o tacita, dell'istanza.

Estratto: «In base all'art. 167, co. 4, del d. lgs. n. 42 del 2004, è esclusa la possibilità di conseguire un'autorizzazione postuma per i lavori, realizzati in assenza o difformità di un preventivo nulla osta, che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, per cui è in tal caso ineludibile l'ordine di rimessione in pristino.1.3. L'ingiunzione di demolizione prescinde dalla conformità urbanistica del manufatto abusivo ed è giustificata dal mero difetto (o dalla difformità) del titolo abilitativo (cfr. Cons. St., sez. IV, 26/8/2014, n. 4279).Vero è piuttosto che l'interessato ha l'onere di presentare tempestivamente, sussistendo i presupposti della conformità urbanistica e, se del caso, della compatibilità paesaggistica, apposita istanza di sanatoria, in base all'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, nonché agli artt. 146, co. 4, e 167, co. 4 e 5, del d. lgs. n. 42 del 2004 in caso di interventi in aree vincolate.Sennonché nella specie non è provato che l'istanza di sanatoria asseritamente presentata sia stata accolta. Né risulta che sia stato tempestivamente e ritualmente impugnato il diniego sia pure tacito, mentre semmai emerge, come già detto, che la creazione di superfici utili o volumi è ostativa al rilascio della compatibilità paesaggistica.Giova comunque aggiungere che la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità non incide sulla legittimità della ordinanza di demolizione impugnata e neppure ne determina la definitiva inefficacia, limitandosi unicamente a sospenderne temporaneamente gli effetti fino alla definizione, espressa o tacita, dell'istanza (cfr. Cons. St., sez. VI, 2/2/2015, n. 466).»

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

Sintesi: In base all'art. 31, co. 3, del d.P.R. 380 del 2001, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale degli immobili abusivi e della relativa area di sedime è un effetto automatico della mancata ottemperanza all'ordine di demolizione il cui accertamento, pertanto, non richiede alcuna formalità procedimentale, né richiede una preventiva verifica sulla sanabilità delle opere abusive.

TITOLO EDILIZIO -> ABUSI EDILIZI -> SANZIONI -> DEMOLIZIONE -> PRESUPPOSTI

Sintesi: L'ingiunzione di demolizione dipende unicamente dal difetto dei prescritti titoli abilitativi, che l'interessato ha l'onere di chiedere, per cui l'eventuale conformità urbanistica dell'opera non esclude l'ingiunzione di demolizione e, in caso di inottemperanza ed in difetto di espressa sanatoria, la successiva acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Estratto: «In base all'art. 31, co. 3, del d.P.R. 380 del 2001, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale degli immobili abusivi e della relativa area di sedime è un effetto automatico della mancata ottemperanza all'ordine di demolizione. Pertanto il relativo accertamento non richiede alcuna formalità procedimentale, né richiede una preventiva verifica sulla sanabilità delle opere abusive. Infatti, come si è già detto, l'ingiunzione di demolizione dipende unicamente dal difetto dei prescritti titoli abilitativi, che l'interessato ha l'onere di chiedere, per cui l'eventuale conformità urbanistica dell'opera non esclude l'ingiunzione di demolizione e, in caso di inottemperanza ed in difetto di espressa sanatoria, la successiva acquisizione gratuita al patrimonio comunale.»

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANZIONI → ACQUISIZIONE GRATUITA

Sintesi: L'istituto dell'acquisizione gratuita assume carattere tipicamente sanzionatorio e non espropriativo, posto che il suo obiettivo non è di acquisire la disponibilità di un bene per motivi di pubblica utilità quanto quello di porsi come misura di contrasto efficace e proporzionato alle specifiche ipotesi nelle quali, una volta compiuti interventi edilizi senza titolo o in difformità dallo stesso, il proprietario non abbia eseguito l'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi.

Estratto: «2.3. È appena il caso di soggiungere che l'istituto dell'acquisizione gratuita assume carattere tipicamente sanzionatorio e non espropriativo, posto che il suo obiettivo non è di acquisire la disponibilità di un bene per motivi di pubblica utilità quanto quello di porsi come misura di contrasto efficace e proporzionato alle specifiche ipotesi nelle quali, una volta compiuti interventi edilizi senza titolo o in difformità dallo stesso, il proprietario non abbia eseguito l'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi.»

L'ART. 7 DELLA LEGGE 47/1985 CONSENTE ALLA P.A. DI ACQUISIRE L'AREA E DI MANTENERNE LA PROPRIETÀ ANCHE QUANDO L'IMMOBILE ABUSIVO VENGA DEMOLITO

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.1711 del 28/03/2017 Relatore: Fabio Donadono
- Presidente: Fabio Donadono

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANATORIA → ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ → CONDIZIONI DI LEGITTIMITÀ

Sintesi: L'accertamento di conformità ex art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 è diretto a sanare le opere solo formalmente abusive, in quanto eseguite senza il previo rilascio del titolo ma conformi nella sostanza alla disciplina urbanistica applicabile per l'area su cui sorgono, vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza di conformità (c.d. doppia conformità).

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANATORIA → ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ → NATURA VINCOLATA

Sintesi: Il provvedimento di accertamento di conformità assume una connotazione eminentemente oggettiva e vincolata, priva di apprezzamenti discrezionali, dovendo l'autorità procedente valutare l'assettibilità dell'opera eseguita sulla base della normativa urbanistica ed edilizia vigente in relazione ad entrambi i momenti considerati dalla norma.

Estratto: «3.2. I ricorrenti presentavano istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/1985 (ora trasfuso nell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001). Per pacifica giurisprudenza, tale accertamento è diretto a sanare le opere solo formalmente abusive, in quanto eseguite senza il previo rilascio del titolo ma conformi nella sostanza alla disciplina urbanistica applicabile per l'area su cui sorgono, vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza di conformità (c.d. doppia conformità). Il provvedimento di accertamento di conformità assume, dunque, una connotazione eminentemente oggettiva e vincolata, priva di apprezzamenti discrezionali, dovendo l'autorità procedente valutare l'assentibilità dell'opera eseguita sulla base della normativa urbanistica ed edilizia vigente in relazione ad entrambi i momenti considerati dalla norma.»

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANZIONI → DEMOLIZIONE → PROVVEDIMENTO → CONTENUTO

Sintesi: I provvedimenti di repressione degli abusi edilizi sono atti dovuti con carattere essenzialmente vincolato e privi di margini discrezionali. Pertanto, ai fini dell'adozione dell'ordine di demolizione è sufficiente la mera enunciazione dei presupposti di fatto e di diritto che consentono l'individuazione della fattispecie di illecito e dell'applicazione della corrispondente misura sanzionatoria prevista dalla legge.

Estratto: «Il provvedimento di ingiunzione effettivamente indica la legge applicabile quale presupposto di diritto («Vista la legge 28.2.85, n.47» e «viste le vigenti leggi e i regolamenti»), senza ulteriori specificazioni. Tuttavia, per costante giurisprudenza, anche di questa Sezione, dalla quale il Collegio non ritiene di doversi discostare, i provvedimenti di repressione degli abusi edilizi sono atti dovuti con carattere essenzialmente vincolato e privi di margini discrezionali. Pertanto, ai fini dell'adozione dell'ordine di demolizione è sufficiente la mera enunciazione dei presupposti di fatto e di diritto che consentono l'individuazione della fattispecie di illecito e dell'applicazione della corrispondente misura sanzionatoria prevista dalla legge (cfr. TAR Campania, Napoli, sez. III, 22/8/2016, n. 4088).»

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANZIONI → ACQUISIZIONE GRATUITA

Sintesi: L'individuazione dell'ulteriore area di pertinenza, da acquisire in aggiunta al manufatto abusivo ed alla rispettiva area di sedime, può essere effettuata nel provvedimento che accerta l'inosservanza all'ingiunzione di demolizione e dichiara l'acquisizione ope legis dei beni ai fini dell'immissione nel possesso e della trascrizione nei registri immobiliari.

Estratto: «4.3. In merito all'ulteriore correlata censura sulla motivazione del provvedimento, giova premettere che il comma 2 dell'art. 7 della legge n. 47/85 statuisce che «Il sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi del successivo articolo 8, ingiunge la demolizione», mentre il successivo comma 3 prevede che se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di legge, «il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune». È da osservare che nell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (che ha recepito il ripetuto art. 7 della legge n. 47), il comma 2 contiene un quid pluris, per cui l'ingiunzione di demolizione va fatta «indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3». Pertanto, mentre nell'attuale vigenza del T. U. Edilizia è espressamente contemplata l'indicazione, nell'ambito dell'ordinanza di demolizione, delle aree da acquisire in caso di inottemperanza all'ingiunzione, nella vigenza della precedente disciplina della legge n. 47/85 tale indicazione non era prevista. Orbene, in base alle disposizioni applicabili ratione temporis alla fattispecie di cui si controverte, per giurisprudenza consolidata, l'individuazione dell'ulteriore area di

pertinenza, da acquisire in aggiunta al manufatto abusivo ed alla rispettiva area di sedime, poteva essere effettuata nel provvedimento che accerta l'inosservanza all'ingiunzione di demolizione e dichiara l'acquisizione ope legis dei beni ai fini dell'immissione nel possesso e della trascrizione nei registri immobiliari (cfr. Cons. St., sez. VI, 5/4/2013, n. 1881).»

PROCEDURA → CONTRADDITTORIO, GIUSTO PROCEDIMENTO → SANZIONI EDILIZIE

Sintesi: L'Amministrazione non ha la necessità di instaurare il contraddittorio procedimentale volto all'adozione dell'ordine demolitorio dell'abuso edilizio, stante il carattere vincolato del provvedimento.

Estratto: «4.4. Vanno disattese le ulteriori censure attinenti la mancata comunicazione di avvio del procedimento in quanto, per costante giurisprudenza, non sussiste la necessità di instaurare il contraddittorio procedimentale volto all'adozione dell'ordine demolitorio dell'abuso edilizio, stante il carattere vincolato del provvedimento (cfr. Cons. St., sez. IV, 12/10/2016, n. 4204).»

TITOLO EDILIZIO → ABUSI EDILIZI → SANZIONI → ACQUISIZIONE GRATUITA

Sintesi: L'istituto dell'acquisizione gratuita, per quanto riguarda non solo l'opera abusiva ma anche l'area strumentalmente utilizzata per commettere l'illecito, assume carattere tipicamente sanzionatorio e non espropriativo, posto che il suo obiettivo non è di acquisire la disponibilità di un bene per motivi di pubblica utilità quanto quello di porsi come misura di contrasto efficace e proporzionato alle specifiche ipotesi nelle quali, una volta compiuti interventi edilizi senza titolo o in difformità dallo stesso, il proprietario non abbia eseguito l'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, rappresentando pertanto la reazione dell'ordinamento al duplice illecito posto in essere da chi, dapprima, esegue un'opera in totale difformità o in assenza di titolo abilitativo e, poi, non adempie l'obbligo di demolire l'opera stessa entro il termine di legge.

Sintesi: L'art. 7 della legge n. 47/85 consente all'Amministrazione di acquisire l'area e di mantenere la proprietà della stessa anche quando l'immobile venga demolito, posto che, a fronte di un comportamento illecito del proprietario dell'area, ossia la costruzione in assenza di titolo abilitativo, rientra nella discrezionalità del legislatore stabilire quali siano le conseguenze derivanti da detto comportamento e appare non irragionevole, alla stregua dell'art. 3 Cost., in relazione alla finalità dell'interesse pubblico, la previsione di affidare alla discrezionalità amministrativa la scelta di demolire il manufatto abusivo ovvero di utilizzarlo per il soddisfacimento di interessi pubblici.

Estratto: «5.3. Per quel che riguarda la eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 7 della legge n. 47/85 in riferimento all'art. 97 Cost., giova premettere che il giudice delle leggi ha ritenuto l'infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 15, co. 3, della legge n. 10 del 1977 (da cui derivano l'art. 7 della legge n. 47 del 1985 ed, ora, l'art. 31 del d.P.R. n. 380 del 2001) nella parte in cui dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune, oltre che della costruzione abusiva non tempestivamente demolita, anche dell'area sulla quale essa insiste (cfr. Corte Cost., 15/2/1991, n. 82). Infatti l'istituto dell'acquisizione gratuita, per quanto riguarda non solo l'opera abusiva ma anche l'area strumentalmente utilizzata per commettere l'illecito, assume carattere tipicamente sanzionatorio e non espropriativo, posto che il suo obiettivo non è di acquisire la disponibilità di un bene per motivi di pubblica utilità quanto quello di porsi come misura di contrasto efficace e proporzionato alle specifiche ipotesi nelle quali, una volta compiuti interventi edilizi senza titolo o in difformità dallo stesso, il proprietario non abbia eseguito l'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi. Pertanto, detta acquisizione rappresenta la reazione dell'ordinamento al duplice illecito posto in essere da chi, dapprima, esegue un'opera in totale difformità o in assenza di titolo abilitativo e, poi, non adempie l'obbligo di demolire l'opera stessa entro il termine di legge. Inoltre, con specifico riferimento al parametro di cui all'art. 97 cost., questa Sezione si è già pronunciata sulla manifesta

infondatezza delle questioni di incostituzionalità della norma, con motivazioni che si condividono e a cui ci si conforma. Infatti si è affermato che la previsione legislativa consente all'Amministrazione di acquisire l'area e di mantenere la proprietà della stessa anche quando l'immobile venga demolito, posto che, a fronte di un comportamento illecito del proprietario dell'area (costruzione in assenza di titolo abilitativo), rientra nella discrezionalità del legislatore stabilire quali siano le conseguenze derivanti da detto comportamento e appare non irragionevole, alla stregua dell'art. 3 Cost., in relazione alla finalità dell'interesse pubblico, la previsione di affidare alla discrezionalità amministrativa la scelta di demolire il manufatto abusivo ovvero di utilizzarlo per il soddisfacimento di interessi pubblici (cfr. TAR Campania, Napoli, sez. III, 4/11/2008, n. 19246).»

IL COMUNE NON PUÒ DETERMINARE AUTONOMAMENTE CAUSE DI DECADENZA AUTOMATICA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE ULTERIORI A QUELLE DI CUI ALL'ART. 15 DEL D.P.R. 380/2001

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.1721 del 29/03/2017 Relatore: Rosalba
Giansante - Presidente: Italo Caso

TITOLO EDILIZIO -> DECADENZA -> PRESUPPOSTI -> TASSATIVITÀ

Sintesi: La decadenza del permesso di costruire è un provvedimento tipico che può legittimamente essere emanato soltanto in presenza delle due ipotesi tassativamente disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, ossia nel caso di inutile decorso dei termini stabiliti dalla legge per l'inizio e la fine dei lavori, ovvero qualora sopravvengano previsioni urbanistiche contrastanti con il permesso rilasciato, purché i lavori non siano iniziati; ne deriva che non è consentito all'amministrazione comunale determinare autonomamente ulteriori cause di decadenza automatica del permesso di costruire.

Estratto: «Occorre innanzitutto evidenziare che il Comune di Castel Volturno si è pronunciato sulla decadenza dei permessi di costruire in esecuzione di quanto disposto da questa Sezione con sentenza n. 3011 del 15 giugno 2016 in ordine alla sussistenza dell'obbligo di provvedere sulla argomentata istanza di accertamento della decadenza dei permessi di costruire n. 212/06 e n. 143/08, contenuta nelle diffide sopra richiamate presentate da parte ricorrente. Al riguardo si osserva che, alla luce del chiaro tenore della suddetta disposizione normativa e della prevalente giurisprudenza dalla quale il Collegio non ha motivo di discostarsi, la decadenza del permesso di costruire è un provvedimento tipico che può legittimamente essere emanato soltanto in presenza delle due ipotesi tassativamente disciplinate dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, ossia nel caso di inutile decorso dei termini stabiliti dalla legge per l'inizio e la fine dei lavori, ovvero qualora sopravvengano previsioni urbanistiche contrastanti con il permesso rilasciato, purché i lavori non siano iniziati; ne deriva che non è consentito all'amministrazione comunale determinare autonomamente ulteriori cause di decadenza automatica del permesso di costruire (cfr. ex multis T.A.R. Napoli, Sez. II, 2 novembre 2016, n. 5026, Consiglio di Stato, Sez. III, 4 aprile 2013 n. 1870; TAR Puglia Bari, Sez. III, 14 gennaio 2009 n. 33).»

TITOLO EDILIZIO -> ABUSI EDILIZI -> RAPPORTI SANATORIA-SANZIONI

Sintesi: La proposizione della domanda di sanatoria successivamente all'adozione dell'atto demolitorio e prima della proposizione dell'impugnativa giudiziale, rileva sul piano processuale - quale conseguenza dei suoi effetti sostanziali - rendendo inammissibile per carenza di interesse originaria il ricorso

giurisdizionale.

Estratto: «Passando ad esaminare il ricorso per motivi aggiunti, esso deve essere in parte respinto, in riferimento alle opere menzionate ai nn. 2 e 3, alla luce di quanto di seguito esposto, ed in parte dichiarato inammissibile per carenza di interesse, in relazione alle opere di cui al n. 1 della medesima ordinanza, considerato che (in disparte la questione che parte ricorrente nella memoria depositata in data 17 gennaio 2007, nell'ambito del successivo ricorso n. 4394/2016, rappresenta che, in riferimento a tali opere, avrebbe erroneamente presentato istanza di sanatoria al posto dell' "adeguamento") risulta in atti che il Perna ha presentato istanza di sanatoria in data 18 marzo 2016 rigettata dal Comune di Castel Volturno con provvedimento prot. 59996 del 7 ottobre 2016 e, pertanto, dopo l'adozione dell'ordinanza di demolizione ma prima della proposizione del presente ricorso avverso l'ordinanza stessa. Ed invero il Collegio, concordando con la giurisprudenza anche di questa Sezione, dalla quale non ha motivo di discostarsi, ritiene che la proposizione della domanda di sanatoria successivamente all'adozione dell'atto demolitorio e prima della proposizione dell'impugnativa giudiziale, rilevi sul piano processuale - quale conseguenza dei suoi effetti sostanziali - rendendo inammissibile per carenza di interesse originaria il ricorso giurisdizionale. In tali ipotesi, pertanto, viene meno l'interesse della parte ricorrente alla decisione sull'impugnativa del primo provvedimento sanzionatorio, anche tenuto conto della necessaria successiva formazione di un ulteriore provvedimento (positivo o negativo), sull'avanzata istanza, non meramente confermativo e quindi anch'esso eventualmente censurabile in sede giurisdizionale dagli interessati (cfr. ex multis T.A.R. Napoli, sez. VIII, 22 novembre 2016, n. 5412, 8 ottobre 2015, n. 4370).»

PROCEDURA → CONTRADDITTORIO, GIUSTO PROCEDIMENTO → SANZIONI EDILIZIE

Sintesi: L'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce manifestazione di attività amministrativa doverosa, con la conseguenza che i relativi provvedimenti, quali l'ordinanza di demolizione, costituiscono atti vincolati per la cui adozione non è necessario l'invio della comunicazione di avvio del procedimento, non essendovi spazio per momenti partecipativi del destinatario dell'atto.

Estratto: «Deve altresì ritenersi infondato il secondo motivo di ricorso con il quale parte ricorrente lamenta la mancata comunicazione dell'avvio del procedimento da parte del Comune di Castel Volturno. Al riguardo va rilevato che, secondo il costante indirizzo giurisprudenziale dal quale il Collegio non ha ragione di discostarsi, l'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce manifestazione di attività amministrativa doverosa, con la conseguenza che i relativi provvedimenti, quali l'ordinanza di demolizione, costituiscono atti vincolati per la cui adozione non è necessario l'invio della comunicazione di avvio del procedimento, non essendovi spazio per momenti partecipativi del destinatario dell'atto (cfr. ex multis T.A.R. Napoli, Sez. VIII, 28 gennaio 2016, n. 538, 7 gennaio 2015 n. 44; Consiglio di Stato, VI Sezione, 8 maggio 2014, n. 2363 e 29 novembre 2012 n. 6071; Consiglio di Stato, Sezione IV, 23 gennaio 2012, n. 282, 10 agosto 2011, n. 4764, 20 luglio 2011, n. 4403; Consiglio di Stato, VI Sezione, 24 settembre 2010, n. 7129).»

È INAPPLICABILE IL CONDONO PER ABUSI REALIZZATI DAL SINGOLO CONDOMINO SU AREE COMUNI IN ASSENZA DI ELEMENTI DI PROVA CIRCA LA VOLONTÀ DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.1540 del 03/04/2017 Relatore: Dario Simeoli -
Presidente: Luigi Maruotti

TITOLO EDILIZIO -> ABUSI EDILIZI -> VALUTAZIONE UNITARIA O PARCELLIZZATA

Sintesi: L'opera abusiva va identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare, ove sia stato realizzato in esecuzione di un disegno unitario, essendo irrilevanti la suddivisione in più unità abitative e la presentazione di istanze di condono separate.

Estratto: «L'amministrazione illegittimamente non ha computato il complesso degli incrementi di cubatura realizzati dal controinteressato. L'interpretazione della richiamata norma regionale non può prescindere dai principi affermati in proposito dalla giurisprudenza, secondo cui l'opera abusiva va identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare, ove sia stato realizzato in esecuzione di un disegno unitario, essendo irrilevanti la suddivisione in più unità abitative e la presentazione di istanze separate (cfr. ex plurimis: Consiglio di Stato sez. VI, 5 settembre 2012 n. 4711; Consiglio di Stato, sez. V, 3 marzo 2001, n. 1229). Diversamente opinando, sarebbero agevolmente elusi i limiti consentiti per il condono relativamente al calcolo della volumetria consentita.»

TITOLO EDILIZIO -> ABUSI EDILIZI -> SANATORIA -> SOGGETTI -> CONDOMINIO

Sintesi: È inapplicabile l'istituto del condono laddove l'abuso sia stato realizzato dal singolo condomino su aree comuni, in assenza di adeguati elementi di prova circa la volontà degli altri comproprietari, atteso che, altrimenti, l'amministrazione finirebbe per legittimare una sostanziale appropriazione di spazi condominiali da parte del singolo condomino, in presenza di una possibile volontà contraria degli altri, i quali potrebbero essere interessati all'eliminazione dell'abuso anche in via amministrativa e non solo con azioni privatistiche.

Sintesi: In presenza di un conclamato dissidio in ordine alla legittimità di opere edilizie interessanti porzioni condominiali comuni, l'amministrazione deve verificare l'esistenza in capo al richiedente il condono di un idoneo titolo di godimento sull'immobile.

Estratto: «II.1. È fondata la censura di difetto di legittimazione dell'appellante alla presentazione della domanda di condono (inerente il vano ascensore e gli ampliamenti). È inapplicabile l'istituto del condono laddove l'abuso sia stato realizzato dal singolo condomino su aree comuni, in assenza di adeguati elementi di prova circa la volontà degli altri comproprietari, atteso che, altrimenti, l'amministrazione finirebbe per legittimare una sostanziale appropriazione di spazi condominiali da parte del singolo condomino, in presenza di una possibile volontà contraria degli altri, i quali potrebbero essere interessati all'eliminazione dell'abuso anche in via amministrativa e non solo con azioni privatistiche (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 27 giugno 2008, n. 3282). Nel caso di specie, la richiesta dell'appellante, formulata in sede amministrativa, è stata preceduta da una manifestazione di volontà autorizzatoria dei comproprietari solo con riferimento alle opere realizzate sulle parti comuni finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche (anche il giudizio civile pendente ha riconosciuto il diritto ex art. 1102 c.c. di eseguire innovazioni solo per quanto riguarda l'installazione del solo impianto ascensore con componenti e apparecchiature accessorie). Alcuna verifica della legittimazione del condomino richiedente la sanatoria è stata invece compiuta dal Comune con riguardo alle ulteriori innovazioni eseguite sulle parti comuni, che hanno comportato la chiusura dello spazio sovrastante il cortile; nonostante l'appellata avesse fatto pervenire (cfr. in atti doc. 9 e 12) la propria opposizione al condono, stante la riduzione di luce ed aria della cucina e del bagno che ne sarebbe derivata alla sua proprietà. In presenza di un conclamato dissidio in ordine alla legittimità delle opere edilizie interessanti porzioni condominiali comuni, l'amministrazione avrebbe dovuto verificare l'esistenza in capo al richiedente di un idoneo titolo di godimento sull'immobile, ritenendo necessaria