

anno 8 numero 4 luglio agosto 2018

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 8 numero 4
luglio agosto 2018





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 © 2018 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 31 agosto 2018 | Materia: urbanistica ed edilizia | Tipologia: notiziario | Formato: digitale, pdf | ISSN 2039-6678 | Collana: Osservatorio di giurisprudenza, a cura di Paolo Loro | NIC: 326 | codice: URB46 | 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. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento.



professionisti

pubblica amministrazione

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

IL CONDONO EDILIZIO NON ESPLICA EFFETTI SOSPENSIVI SULLE SANZIONI PENALI E AMMINISTRATIVE DIRETTE A COLPIRE LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.4086 del 16/08/2017

Relatore: Michele Buonauro - Presidente: Anna Pappalardo

ABUSI EDILIZI → SANZIONI → SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO

Sintesi: La sospensione, quale atto di natura cautelare preventiva, è rivolta, nel caso di lottizzazione abusiva materiale, ad impedire la prosecuzione dei lavori edilizi e ad impedire atti giuridici di disposizione dei terreni oggetto di lottizzazione.

Sintesi: Nel caso della lottizzazione abusiva la legge rimette alla amministrazione uno strumento cautelare di intervento diretto e tempestivo, qual è la sospensione, ma fa salvo in ogni caso un eventuale ripensamento dell'amministrazione medesima che, nei successivi novanta giorni, può revocare il provvedimento di sospensione. Sicché la successiva acquisizione al patrimonio comunale può discendere dal mancato esercizio, nei termini previsti, di un potere di revoca del provvedimento di sospensione, che può essere attivato, sia d'ufficio, melius re perpensa dalla stessa amministrazione, anche sulla base di nuovi elementi, oppure può essere sollecitato dagli stessi destinatari dell'atto di sospensione, attraverso la partecipazione al procedimento repressivo, o la spontanea rimozione degli abusi contestati.

Estratto: «In punto di diritto, vale osservare che la sospensione, quale atto di natura cautelare preventiva, è rivolta, nel caso di lottizzazione materiale, ad impedire la prosecuzione dei lavori edilizi e ad impedire atti giuridici di disposizione dei terreni oggetto di lottizzazione. Nel caso della lottizzazione abusiva, quindi, la legge rimette alla amministrazione uno strumento cautelare di intervento diretto e tempestivo, qual è la sospensione, ma fa salvo in ogni caso un eventuale ripensamento dell'amministrazione medesima che, nei successivi novanta giorni, può revocare il provvedimento di sospensione. Sicché l'effetto acquisitivo in questo caso discende dal mancato esercizio, nei termini previsti, di un potere di revoca del provvedimento di sospensione, che può essere attivato, sia d'ufficio, melius re perpensa dalla stessa amministrazione, anche sulla base di nuovi elementi, oppure può essere sollecitato dagli stessi destinatari dell'atto di sospensione, attraverso la partecipazione al procedimento repressivo, o la spontanea rimozione degli abusi contestati. Di qui consegue, che, in seguito alla adozione del provvedimento di sospensione, l'effetto acquisitivo consegue ad una attività di cognizione di un comportamento di inottemperanza del privato. Pertanto, il successivo ordine di acquisizione al patrimonio comunale non ha altro scopo che cristallizzare l'avvenuto passaggio di proprietà che la legge ancora alla mancata revoca dell'ordine di sospensione nei successivi novanta giorni dalla sua adozione.»

ABUSI EDILIZI → INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA → LOTTIZZAZIONE ABUSIVA → SOGGETTI ATTIVI

Sintesi: La fattispecie della lottizzazione abusiva non è esclusa dalla circostanza che l'attività lottizzatoria fosse già stata intrapresa dal precedente proprietario del fondo, atteso che l'eventuale abuso commesso dal precedente proprietario non esclude l'abuso ad opera dell'attuale.

Estratto: «Al contrario di quanto dedotto dal ricorrente, il Comune ha individuato, nel provvedimento gravato, per come integrato dagli istruttori ivi richiamati, concreti ed univoci indici di lottizzazione

abusiva (realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio di numerose abitazioni abusive erette in area a destinazione agricola). Sul punto, in relazioni a tre particelle limitrofe del complesso territorio vi è addirittura un giudicato penale che sancisce inequivocamente la realizzazione della lottizzazione abusiva. Tale conclusione, congiunta alla emersione di opere edilizie ed urbanistiche che interessano tutto il terreno contrassegnato dai numeri civici 53-55-62 di via Vicinale Soffritto, ben evidenziate anche visivamente dalla relazione del 12 giugno 2012 citata, ha correttamente indotto l'amministrazione comunale a contestare una pluralità di inequivoci indici dell'intento lottizzatorio. Questa valutazione, peraltro connotata da discrezionalità tecnica, sindacabile solo per vizi macroscopici, risulta nel caso di specie avvalorata e rinforzata per ciascuna delle particelle catastali indicate dalla identità del proprietario, al quale dunque può ben imputarsi, anche dal punto di vista soggettivo, un chiaro intento lottizzatorio. Né può giovare al ricorrente la circostanza che egli avrebbe acquistato la propria porzione di terreno dopo che era già intervenuta la trasformazione urbanistica dell'area, giacché la fattispecie della lottizzazione abusiva non è esclusa dalla circostanza che l'attività lottizzatoria fosse già stata intrapresa dal precedente proprietario del fondo, atteso che l'eventuale abuso commesso dal precedente proprietario non esclude l'abuso ad opera dell'attuale (Consiglio Stato, sez. IV, 11 ottobre 2006, n. 6060).»

Sintesi: La lottizzazione abusiva opera in modo oggettivo e indipendentemente dall'animus dei proprietari interessati, i quali se del caso potranno far valere la propria buona fede nei rapporti interni con i propri danti causa.

ABUSI EDILIZI -> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA -> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA -> INSANABILITÀ

Sintesi: Il condono edilizio non esplica effetti sospensivi sulle sanzioni penali e amministrative dirette a colpire la lottizzazione abusiva, trattandosi di fattispecie non assimilabile a quella del singolo abuso edilizio; il rilascio di un eventuale provvedimento di sanatoria, quindi, non potrebbe esplicare alcun rilievo sull'abuso in questione atteso che la lottizzazione abusiva sussiste e deve essere sanzionata anche se, per le singole opere facenti parte di tale lottizzazione, sia stata rilasciata una concessione edilizia.

Estratto: «Non può giovare al ricorrente l'attivazione del procedimento di condono, dal momento che "...a nulla rileva la circostanza che taluni singoli interventi edilizi possano essere stati sanati a seguito di istanza di condono, o addirittura che potessero in ipotesi essere stati "ab initio" assentiti dall'Amministrazione, dovendo considerarsi non già le singole porzioni di suolo in modo isolato e atomistico, ma lo stravolgimento della destinazione di zona nel suo complesso. La lottizzazione abusiva opera in modo oggettivo e indipendentemente dall'animus dei proprietari interessati, i quali se del caso potranno far valere la propria buona fede nei rapporti interni con i propri danti causa." (Consiglio di Stato, Sez. IV, 08/01/2016, n. 26; nello stesso senso, Consiglio di Stato, Sez. IV, 19/06/2014, n. 3115). Il condono edilizio non esplica effetti sospensivi sulle sanzioni penali e amministrative dirette a colpire la lottizzazione abusiva, trattandosi di fattispecie non assimilabile a quella del singolo abuso edilizio; il rilascio di un eventuale provvedimento di sanatoria, quindi, non potrebbe esplicare alcun rilievo sull'abuso in questione atteso che la lottizzazione abusiva sussiste e deve essere sanzionata anche se, per le singole opere facenti parte di tale lottizzazione, sia stata rilasciata una concessione edilizia (T.A.R. Salerno, (Campania), sez. II, 15/12/2016, n. 2660; T.a.r Campania, Napoli, sez. III, sent. 13 maggio 2014 n. 2672; Cons. Stato, Sez. IV, sent. 19 giugno 2014, n. 3115).»

IL REATO DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA È A CONSUMAZIONE ALTERNATIVA: SI REALIZZA SIA PER ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE CHE PER CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DI LEGGE O DEL P.R.G.

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.4088 del 16/08/2017
Relatore: Michele Buonauro - Presidente: Anna Pappalardo

ABUSI EDILIZI → SANZIONI → SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO

Sintesi: La sospensione ex art. 31 comma 7 T.U. edilizia, quale atto di natura cautelare preventiva, è rivolta, nel caso di lottizzazione materiale, ad impedire la prosecuzione dei lavori edilizi e ad impedire atti giuridici di disposizione dei terreni oggetto di lottizzazione.

Sintesi: Nel caso della lottizzazione abusiva, l'art. 31 T.U. edilizia rimette alla amministrazione uno strumento cautelare di intervento diretto e tempestivo, qual è la sospensione, ma fa salvo in ogni caso un eventuale ripensamento dell'amministrazione medesima che, nei successivi novanta giorni, può revocare il provvedimento di sospensione. Sicché l'effetto acquisitivo in questo caso discende dal mancato esercizio, nei termini previsti, di un potere di revoca del provvedimento di sospensione, che può essere attivato, sia d'ufficio, melius re perpensa dalla stessa amministrazione, anche sulla base di nuovi elementi, oppure può essere sollecitato dagli stessi destinatari dell'atto di sospensione, attraverso la partecipazione al procedimento repressivo, o la spontanea rimozione degli abusi contestati.

ABUSI EDILIZI → INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA → LOTTIZZAZIONE ABUSIVA → TIPOLOGIE → LOTTIZZAZIONE MISTA

Sintesi: Si ha un caso di lottizzazione materiale nella forma c.d. mista ove alla trasformazione del suolo si addivenga attraverso una fattispecie a formazione progressiva, costituita, preliminarmente, dalla predisposizione di una suddivisione in più lotti, seguita da un'attività materiale di trasformazione del territorio.

Estratto: «In punto di diritto, vale osservare che la sospensione, quale atto di natura cautelare preventiva, è rivolta, nel caso di lottizzazione materiale, ad impedire la prosecuzione dei lavori edilizi e ad impedire atti giuridici di disposizione dei terreni oggetto di lottizzazione. A tal proposito l'art. 31 ai comma 7 e 8 dispone: 7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari. 8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8. Nel caso della lottizzazione abusiva, quindi, la legge rimette alla amministrazione uno strumento cautelare di intervento diretto e tempestivo, qual è la sospensione, ma fa salvo in ogni caso un eventuale ripensamento dell'amministrazione medesima che, nei successivi novanta giorni, può revocare il provvedimento di sospensione. Sicché l'effetto acquisitivo in questo caso discende dal mancato esercizio, nei termini previsti, di un potere di revoca del provvedimento di sospensione, che può essere attivato, sia d'ufficio, melius re perpensa dalla stessa amministrazione,

anche sulla base di nuovi elementi, oppure può essere sollecitato dagli stessi destinatari dell'atto di sospensione, attraverso la partecipazione al procedimento repressivo, o la spontanea rimozione degli abusi contestati. Di qui consegue, che, in seguito alla adozione del provvedimento di sospensione, l'effetto acquisitivo consegue ad una attività di cognizione di un comportamento di inottemperanza del privato. Pertanto, il successivo ordine di acquisizione al patrimonio comunale non ha altro scopo che cristallizzare l'avvenuto passaggio di proprietà che la legge ancora alla mancata revoca dell'ordine di sospensione nei successivi novanta giorni dalla sua adozione^{3.2}. La lottizzazione contestata, è stata quindi attuata nel tempo, prima attraverso vari atti di frazionamento e conseguenti vendite di singoli lotti, e poi, più tardi attraverso la esecuzione di opere di urbanizzazione e la trasformazione edilizia dei singoli lotti. Si è in presenza, pertanto, di una lottizzazione materiale nella forma c.d. mista ove alla trasformazione del suolo si è addivenuti attraverso una fattispecie a formazione progressiva, costituita, preliminarmente, dalla predisposizione di una suddivisione in più lotti, lotti di estensione assai limitata, da un suolo agricolo originariamente di 53.000 mq. appartenente ad un unico proprietario con un intreccio di attività giuridiche e materiali, in cui, trattandosi di suoli non edificabili per i vincoli ivi esistenti, l'attività materiale di trasformazione del territorio ha assunto, infine, un rilievo decisivo e preponderante ai fini del perfezionamento della fattispecie lottizzatoria . 3.3. Di qui la irrilevanza di una motivazione sull'interesse pubblico prevalente a sanzionare l'abuso in questione, trattandosi di un grave illecito di natura permanente che si è venuto perfezionando nel tempo sino all'epoca di adozione della ordinanza impugnata con cui si è intimata la sospensione dei lavori.»

ABUSI EDILIZI -> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA -> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA -> PRESUPPOSTI

Sintesi: Nella lottizzazione abusiva, il concetto di "opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia" dei terreni ex art. 30 del DPR 380\2001 deve essere interpretato in maniera "funzionale" alla ratio della norma, il cui bene giuridico tutelato è costituito dalla necessità di preservare la potestà programmatica attribuita all'Amministrazione nonché l'effettivo controllo del territorio da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione (cioè il Comune), al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio ed uno sviluppo degli insediamenti abitativi.

ABUSI EDILIZI -> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA -> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA -> CONSUMAZIONE

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva è a consumazione alternativa, potendo realizzarsi sia per assenza di autorizzazione che per contrasto con le prescrizioni di legge o del P.R.G.: infatti nell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 la condotta prevista come illecita non è soltanto quella effettuata in assenza di autorizzazione ma è, anzitutto e principalmente, quella contrastante con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle leggi statali e regionali.

Estratto: «3.4. Parimenti irrilevante è la censura con cui il ricorrente contesta la sussistenza dei presupposti applicativi dell'art. 30 del DPR 380\2001 in ragione del fatto che la suddivisione in lotti sarebbe risalente agli anni sessanta e, inoltre, non avrebbe posto in essere atti formali o materiali tali da concretare l'ipotizzata lottizzazione abusiva. Ed invero, il Comune di Napoli ha chiaramente ravvisato, ed inteso sanzionare, prevalentemente una fattispecie di lottizzazione materiale (la lottizzazione può, infatti, essere anche mista), in quanto il provvedimento gravato, pur contestando il frazionamento dell'area in argomento, è prevalentemente incentrato sulla descrizione delle opere ritenute integrare la fattispecie lottizzatoria (realizzazione di opere di urbanizzazione, costruzione abusiva di numerose abitazioni, recinzioni dei lotti) e la qualificazione urbanistica dell'area interessata, e da ciò fa mostra di ricavare la sussistenza di una abusiva lottizzazione. All'interno della descritta cornice di riferimento si rivelano fuori sesto le censure attoree qui passate in rassegna. Ciò perché è

proprio la formulazione dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01 che impone di affermare che integra un'ipotesi di lottizzazione abusiva qualsiasi tipo di opere in concreto idonee a stravolgere l'assetto del territorio preesistente, a realizzare un nuovo insediamento abitativo e, quindi, in ultima analisi, a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione (che viene posta di fronte al fatto compiuto), sia un carico urbanistico non previsto e nella specie non consentito dalla programmazione urbanistica. Come già affermato dalla giurisprudenza il concetto di "opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia" dei terreni deve essere, dunque, interpretato in maniera "funzionale" alla ratio della norma, il cui bene giuridico tutelato è costituito dalla necessità di preservare la potestà programmatica attribuita all'Amministrazione nonché l'effettivo controllo del territorio da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione (cioè il Comune), al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio ed uno sviluppo degli insediamenti abitativi (Consiglio di Stato sezione IV sentenza 19 giugno 2014, n. 3115.). Peraltro, come rilevato dalla S.C. (Cassazione, Sezioni Unite, 8 febbraio 2002, n. 5115): "Il reato di lottizzazione abusiva è a consumazione alternativa, potendo realizzarsi sia per assenza di autorizzazione che per contrasto con le prescrizioni di legge o del P.R.G. Nell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 la condotta prevista come illecita non è soltanto quella effettuata in assenza di autorizzazione ma è, anzitutto e principalmente, quella contrastante con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle leggi statali e regionali". Inoltre si è precisato che il bene giuridico protetto dall'art. 30 t.u. edilizia è non solo quello dell'ordinata pianificazione urbanistica e del corretto uso del territorio, ma anche (e soprattutto) quello relativo all'effettivo controllo del territorio da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione – cioè dal comune – al quale spetta di vigilare sul rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, con conseguente legittima repressione di qualsiasi intervento di tipo lottizzatorio, non previamente assentito (Cons. Stato, sez. IV, n. 5849 del 6 ottobre 2003).»

ABUSI EDILIZI -> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA -> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA -> SOGGETTI ATTIVI

Sintesi: La fattispecie della lottizzazione abusiva non è esclusa dalla circostanza che l'attività lottizzatoria fosse già stata intrapresa dal precedente proprietario del fondo, atteso che l'eventuale abuso commesso dal precedente proprietario non esclude l'abuso ad opera dell'attuale.

Estratto: «Al contrario di quanto dedotto dal ricorrente, il Comune ha individuato, nel provvedimento gravato, per come integrato dagli istruttori ivi richiamati, concreti ed univoci indici di lottizzazione abusiva (realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio di numerose abitazioni abusive erette in area a destinazione agricola, parco e vincolata). Sul punto, in relazione a tre particelle del complessivo territorio, vi è addirittura un giudicato penale che sancisce inequivocamente la realizzazione della lottizzazione abusiva. Tale conclusione, congiunta alla emersione di opere edilizie ed urbanistiche che interessano tutto il terreno contrassegnato dai numeri civici 53-55-62 di via Vicinale Soffritto, ben evidenziate anche visivamente dalla relazione del 12 giugno 2012 citata, ha correttamente indotto l'amministrazione comunale a contestare una pluralità di inequivoci indici dell'intento lottizzatorio. Questa valutazione, peraltro connotata da discrezionalità tecnica, sindacabile solo per vizi macroscopici, risulta nel caso di specie avvalorata e rinforzata per ciascuna delle particelle catastali indicate dalla identità del proprietario, al quale dunque può ben imputarsi, anche dal punto di vista soggettivo, un chiaro intento lottizzatorio. Né può giovare al ricorrente la circostanza che egli avrebbe acquistato la propria porzione di terreno dopo che era già intervenuta la trasformazione urbanistica dell'area, giacché la fattispecie della lottizzazione abusiva non è esclusa dalla circostanza che l'attività lottizzatoria fosse già stata intrapresa dal precedente proprietario del fondo, atteso che l'eventuale abuso commesso dal precedente proprietario non esclude l'abuso ad opera dell'attuale (Consiglio Stato, sez. IV, 11 ottobre 2006, n. 6060).»

ABUSI EDILIZI -> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA -> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA -> PRESUPPOSTI

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva è integrato non solo dalla trasformazione effettiva del territorio, ma da qualsiasi attività che oggettivamente comporti anche solo il pericolo di una urbanizzazione non prevista o diversa da quella programmata.

Sintesi: La condotta materiale sottesa alla integrazione della lottizzazione abusiva riposa nella esecuzione di opere (c.d. lottizzazione materiale) ovvero nella intrapresa di iniziative giuridiche (c.d. lottizzazione negoziale) che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni in violazione delle prescrizioni urbanistiche. Nella prima ipotesi, la fattispecie integra qualcosa di diverso, seppur collegato, rispetto alle singole opere realizzate, costituendo un quid pluris, anche, ovviamente, in termini di maggiore gravità.

Estratto: «la fattispecie descritta dalla disposizione ex art. 30 T.U. edilizia integra il più grave vulnus alle potestà di Governo del territorio previste ed espressamente normate dall'art. 117 della Costituzione, incidendo sulla potestà programmatoria urbanistica e, insieme, sull'assetto del territorio. La giurisprudenza penale ha costantemente interpretato la detta fattispecie in termini ampi, e costruendola qual reato di pericolo: si è detto pertanto che (Cass. pen. Sez. III, 16-07-2013, n. 37383) “il reato di lottizzazione abusiva è integrato non solo dalla trasformazione effettiva del territorio, ma da qualsiasi attività che oggettivamente comporti anche solo il pericolo di una urbanizzazione non prevista o diversa da quella programmata.-..”. La condotta materiale sottesa alla integrazione della fattispecie illecita riposa nella esecuzione di opere (c.d. lottizzazione materiale) ovvero nella intrapresa di iniziative giuridiche (c.d. lottizzazione negoziale) che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni in violazione delle prescrizioni urbanistiche. Nell'ipotesi di lottizzazione c.d. “materiale”, si è a più riprese evidenziato che la fattispecie integra qualcosa di diverso, seppur collegato, rispetto alle singole opere realizzate, costituendo un quid pluris (anche, ovviamente, in termini di maggiore gravità).»

ABUSI EDILIZI -> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA -> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA -> SOGGETTI ATTIVI

Sintesi: La lottizzazione abusiva opera in modo oggettivo e indipendentemente dall'animus dei proprietari interessati, i quali se del caso potranno far valere la propria buona fede nei rapporti interni con i propri danti causa.

ABUSI EDILIZI -> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA -> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA -> INSANABILITÀ

Sintesi: Il condono edilizio non esplica effetti sospensivi sulle sanzioni penali e amministrative dirette a colpire la lottizzazione abusiva, trattandosi di fattispecie non assimilabile a quella del singolo abuso edilizio; il rilascio di un eventuale provvedimento di sanatoria, quindi, non potrebbe esplicitare alcun rilievo sull'abuso in questione atteso che la lottizzazione abusiva sussiste e deve essere sanzionata anche se, per le singole opere facenti parte di tale lottizzazione, sia stata rilasciata una concessione edilizia.

ABUSI EDILIZI -> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA -> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA -> DIFFERENZE DAL SINGOLO ABUSO EDILIZIO

Sintesi: Ove manchi la specifica autorizzazione a lottizzare, la lottizzazione abusiva sussiste e deve essere sanzionata anche se, per le singole opere facenti parte di tale lottizzazione, sia stata rilasciata una concessione edilizia.

Estratto: «Non può giovare al ricorrente l'attivazione del procedimento di condono, dal momento che "...a nulla rileva la circostanza che taluni singoli interventi edilizi possano essere stati sanati a seguito di istanza di condono, o addirittura che potessero in ipotesi essere stati "ab initio" assentiti dall'Amministrazione, dovendo considerarsi non già le singole porzioni di suolo in modo isolato e atomistico, ma lo stravolgimento della destinazione di zona nel suo complesso. La lottizzazione abusiva opera in modo oggettivo e indipendentemente dall'animus dei proprietari interessati, i quali se del caso potranno far valere la propria buona fede nei rapporti interni con i propri danti causa." (Consiglio di Stato, Sez. IV, 08/01/2016, n. 26; nello stesso senso, Consiglio di Stato, Sez. IV, 19/06/2014, n. 3115). Il condono edilizio non esplica effetti sospensivi sulle sanzioni penali e amministrative dirette a colpire la lottizzazione abusiva, trattandosi di fattispecie non assimilabile a quella del singolo abuso edilizio; il rilascio di un eventuale provvedimento di sanatoria, quindi, non potrebbe esplicitare alcun rilievo sull'abuso in questione atteso che la lottizzazione abusiva sussiste e deve essere sanzionata anche se, per le singole opere facenti parte di tale lottizzazione, sia stata rilasciata una concessione edilizia (T.A.R. Salerno, (Campania), sez. II, 15/12/2016, n. 2660; T.a.r Campania, Napoli, sez. III, sent. 13 maggio 2014 n. 2672; Cons. Stato, Sez. IV, sent. 19 giugno 2014, n. 3115). Si è posto in luce pertanto che alcun rilievo sanante sull'abuso in questione può rivestire il rilascio di una eventuale concessione edilizia, sia ex ante, in presenza di concessioni edilizie già rilasciate, sia successivamente, in presenza di concessioni rilasciate in via di sanatoria. Ciò in quanto, ove manchi la specifica autorizzazione a lottizzare, la lottizzazione abusiva sussiste e deve essere sanzionata anche se, per le singole opere facenti parte di tale lottizzazione, sia stata rilasciata una concessione edilizia (cfr C.d.S. sez. V 26.03.1996 n. 301).»

LA MANCANZA DEI BOLLETTINI COMPROVANTI IL VERSAMENTO DELL'OBLAZIONE E LE VARIAZIONI ICI E TARSU NON È MOTIVO DETERMINANTE IL RIGETTO DELLA DOMANDA DI CONDONO

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I MILANO n.1765 del 24/08/2017

Relatore: Silvia Cattaneo - Presidente: Angelo De Zotti

ABUSI EDILIZI → SANATORIA → CONDONO → DINIEGO → MOTIVAZIONE

Sintesi: Il rilievo della mancanza dei bollettini comprovanti l'avvenuto versamento della seconda e terza rata dell'oblazione e delle variazioni icipi e tarsu non incide su quello che è il motivo determinante il rigetto della domanda di condono edilizio, legato al mancato completamento funzionale dell'intervento di cambio di destinazione d'uso.

Estratto: «Il provvedimento impugnato non è viziato né per contraddittorietà né per violazione degli artt. 7 e 10, l. n. 241/1990, individuando chiaramente la ragione del diniego nel mancato completamento funzionale dell'intervento e in quella, strettamente connessa, legata alla mancanza della documentazione fotografica finalizzata a rappresentare le opere oggetto di condono e il loro stato. Il rilievo della mancanza dei bollettini comprovanti l'avvenuto versamento della seconda e terza rata dell'oblazione e delle variazioni icipi e tarsu, contenuto nel provvedimento definitivo, non incide su quello che è il motivo determinante il rigetto, legato al mancato completamento funzionale dell'intervento di cambio di destinazione d'uso.»

ABUSI EDILIZI → SANATORIA → CONDONO → MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO