

anno 8 numero 5 settembre ottobre 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 5
settembre ottobre 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 24 novembre 2018 | Materia: urbanistica ed edilizia | Tipologia: notiziario | Formato: digitale, pdf | ISSN 2039-6678 | Collana: Osservatorio di giurisprudenza, a cura di Paolo Loro | NIC: 329 | codice: URB47 | 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 rinvio alle disposizioni di tutela che risultano in concreto violate le quali normalmente possano integrare le ragioni di interesse pubblico che depongono nel senso dell'esercizio del ius poenitendi.

PATOLOGIA → AUTOTUTELA → TITOLO EDILIZIO → AFFIDAMENTO →
RAPPRESENTAZIONE ERRATA DELLA REALTÀ

Sintesi: Poiché la errata prospettazione da parte del privato delle circostanze in fatto e in diritto sottese all'adozione dell'iniziale provvedimento favorevole escludono la possibilità di configurare in capo al medesimo una posizione di affidamento incolpevole, l'amministrazione può adeguatamente motivare l'adozione dell'atto di annullamento del titolo edilizio in via di autotutela sul mero dato dell'originaria, inveritiera prospettazione.

Estratto: «Il collegio reputa che il potere di autotutela sia stato correttamente esercitato dal Comune nella presente vicenda. Giova rammentare in via generale, al riguardo, che, di recente, l'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato con sentenza 17 ottobre 2017, n. 8, ha operato una complessiva ed innovativa rilettura dello statuto del potere di autotutela in materia edilizia, alla luce delle norme sancite dall'art. 21 nonies della legge n. 241 del 1990, come modificata dalla legge n. 15 del 2015, affermando i seguenti principi: a) l'autotutela in materia edilizia, in mancanza di una disciplina speciale (prevista ad esempio per disciplinare le conseguenze dell'annullamento del titolo edilizio dall'art. 38 del DPR 380/2001), è, a tutti gli effetti, attività di amministrazione attiva in senso proprio, implicante l'esercizio di un potere di valutazione comparativa degli interessi, con la conseguenza che di regola - e salva l'ipotesi di mala fede del privato - grava sull'amministrazione l'onere di motivare puntualmente in ordine alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione dell'atto, tenendo altresì conto dell'interesse del destinatario al mantenimento dei relativi effetti, con ciò dovendosi escludere la possibilità di postulare in via generale e indifferenziata un interesse pubblico in re ipsa alla rimozione di titoli edilizi in sanatoria illegittimamente rilasciati. Ciò anche in applicazione del generale principio del clare loqui, dell'obbligo di motivazione e della progressiva dequotazione dei vizi meramente formali dei provvedimenti in favore delle c.d. illegittimità praticabili desumibile da precisi indici normativi (cfr. in tal senso la modifica al comma 2 dell'articolo 21-nonies, cit., disposta dall'articolo 25, comma 2, lettera b-quater) del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 nonché il comma 2 dell'articolo 36 della l. 7 agosto 2015, n. 124 che ha espressamente abrogato il comma 136 dell'articolo 1 della l. 30 dicembre 2004, n. 311); b) la teorica dell'interesse pubblico in re ipsa implica la rimozione in via ermeneutica di due elementi normativamente indefettibili quali la ragionevolezza del termine e la motivata valutazione dei diversi interessi in gioco (espressamente contemplati dall'art. 21 octies della legge n. 241 del 1990), si fonda sul principio di inesauribilità del potere che, tuttavia, nell'attuale fase storica, deve conciliarsi con il valore della certezza delle situazioni giuridiche soggettive e di prevedibilità delle decisioni e si pone anche in contrasto con la natura discrezionale del potere di autotutela rendendo, di fatto, vincolata una decisione solo eventuale; c) la locuzione 'termine ragionevole' deve essere interpretata nel senso che il termine in questione decorre soltanto dal momento in cui l'amministrazione è venuta concretamente a conoscenza dei profili di illegittimità dell'atto, con la conseguenza che in caso di titoli abilitativi rilasciati sulla base di dichiarazioni oggettivamente non veritiere, laddove la fallace prospettazione abbia sortito un effetto rilevante ai fini del rilascio del titolo, è parimenti congruo che il termine 'ragionevole' decorra solo dal momento in cui l'amministrazione ha appreso della richiamata non veridicità; d) l'onere motivazionale, comunque gravante sull'amministrazione nel caso di annullamento in autotutela del titolo edilizio in precedenza adottato, deve ritenersi comunque attenuato in ragione della rilevanza degli interessi pubblici tutelati. Pertanto laddove venga in rilievo la tutela di preminenti valori pubblici di carattere 'autoevidente', l'onere motivazionale gravante sull'amministrazione potrà dirsi soddisfatto attraverso il richiamo alle pertinenti circostanze in fatto e il rinvio alle disposizioni di tutela che risultano in concreto violate le quali normalmente possano integrare le ragioni di interesse pubblico che depongono nel senso dell'esercizio del ius poenitendi; e) nelle ipotesi in cui la non veritiera prospettazione dei fatti rilevanti

da parte del soggetto interessato abbia sortito un rilievo determinante per l'adozione dell'atto illegittimo, l'amministrazione potrà legittimamente fondare l'annullamento in autotutela sulla rilevata non veridicità delle circostanze a suo tempo prospettate dall'istante, in capo al quale non sarà configurabile una posizione di affidamento legittimo da valutare in relazione al concomitante interesse pubblico, neppure qualora intercorra un considerevole lasso di tempo fra l'abuso e l'intervento repressivo dell'amministrazione (cfr. Cons. Stato, IV, 12 dicembre 2016, n. 5198; id., V, 13 maggio 2014, n. 2451 citate in motivazione);f) poiché la errata prospettazione da parte del privato delle circostanze in fatto e in diritto sottese all'adozione dell'iniziale provvedimento favorevole escludono la possibilità di configurare in capo al medesimo una posizione di affidamento incolpevole, l'amministrazione può adeguatamente motivare l'adozione dell'atto di annullamento sul mero dato dell'originaria, inveritiera prospettazione.»

PATOLOGIA → AUTOTUTELA → TITOLO EDILIZIO → CASISTICA

Sintesi: Il rilascio di un titolo illegittimo per violazione della disciplina in materia di distanze tra edifici frontistanti non legittima il perpetrarsi di analoghe illegittimità mediante il rilascio di ulteriori permessi di costruire affetti da identica illegittimità ma impone piuttosto al Comune di agire in autotutela.

Estratto: «La ricorrente lamenta ancora una possibile disparità di trattamento per avere il Comune rilasciato analogo titolo edilizio in riferimento all'edificio posto frontalmente al Cinema Teatro Ariston (ex Cinema Modernissimo).La doglianza è infondata in quanto il rilascio di un titolo illegittimo per violazione della disciplina in materia di distanze tra edifici frontistanti - nella specie comunque recisamente contestata dalla difesa Comunale - non legittima il perpetrarsi di analoghe illegittimità mediante il rilascio di ulteriori permessi di costruire affetti da identica illegittimità ma impone piuttosto al Comune di agire in autotutela.»

IL PRIVATO RAGGIUNTO DALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE PUÒ CHIEDERE LA SANATORIA DELLE OPERE ESEGUITE ANCHE OLTRE IL TERMINE DI 90 GIORNI DALLA NOTIFICA DI ESSO

**TAR ABRUZZO, SEZIONE PESCARA n.13 del 17/01/2018
Relatore: Renata Emma Ianigro - Presidente: Alberto Tramaglini**

ABUSI EDILIZI → SANATORIA → ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ → DOMANDA → TERMINE

Sintesi: Il privato raggiunto dall'ordine di demolizione può richiedere la sanatoria delle opere eseguite, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, anche oltre il termine di 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza; e tanto sulla base del tenore letterale del comma 1 del predetto art. 36, che ammette la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Sintesi: Il termine di novanta giorni ex art. 31, comma 3, d.p.r. 380/2001 è fissato unicamente per la demolizione volontaria del manufatto abusivo (con il corollario che dopo il decorso di detto termine l'amministrazione può procedere agli ulteriori adempimenti) mentre, fino a quando l'opera esiste nella

sua integrità ed il soggetto ne conserva la titolarità, è sempre possibile richiedere la sanatoria, che ha lo scopo di evitare le previste sanzioni amministrative.

Estratto: «3.2 È da rilevare che prevalente giurisprudenza depone per la natura non perentoria del termine richiamato dall'art. 36 comma 1 del d.p.r. n. 380/2001 per la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità, tenuto conto del dato letterale che, nel prevedere la facoltà per l'interessato di ottenere sanatoria fino alla scadenza dei termini ivi richiamati, aggiunge "e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative". Né la perentorietà di tale termine potrebbe essere desunta dall'esigenza di tutelare preminenti interessi pubblici, poiché la conservazione di opere edili conformi alla disciplina vigente (risultato cui è finalizzato l'istituto dell'accertamento di conformità ex art. 36 cit.) non può dirsi in contrasto con il pubblico interesse. Di qui deve escludersi che per effetto del decorso del termine di novanta giorni o di quello assegnato con l'ordinanza di ripristino, all'interessato resti precluso il conseguimento di una sanatoria, tenuto conto che una siffatta conclusione non trova risponidenza nella lettera della norma, e che la qualificazione di un termine di legge come perentorio presuppone una chiara ed inequivoca voluntas legis non ravvisabile nella norma in esame. Ed infatti secondo l'orientamento maggioritario della giurisprudenza, il privato raggiunto dall'ordine di demolizione può richiedere la sanatoria delle opere eseguite, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, anche oltre il termine di novanta 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza; e tanto sulla base del tenore letterale del comma 1 del predetto art. 36, che ammette la possibilità di ottenere il permesso in sanatoria "fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative". (cfr. T.a.r. Campania-Napoli n. 2279 del 5.5.2016; T.a.r. Campania-Salerno n. 1017 del 28.5.2014; T.a.r. Abruzzo-L'Aquila n. 133 del 13.2.2014; T.a.r. Toscana n. 583 del 27.3.2014; T.a.r. Piemonte n. 2927 del 13.9.2007). Dalla lettera della norma si desume, perciò, la possibilità di proporre la domanda di accertamento di conformità in un momento successivo alla scadenza del termine ex art. 31, comma 3, cit., ove a tal momento non siano state ancora in concreto irrogate le sanzioni amministrative (T.a.r. Latina, sentenza n. 946/2012). Il termine di novanta giorni ex art. 31, comma 3, cit., infatti, è fissato unicamente per la demolizione volontaria del manufatto abusivo (con il corollario che dopo il decorso di detto termine l'amministrazione può procedere agli ulteriori adempimenti) mentre, fino a quando l'opera esiste nella sua integrità ed il soggetto ne conserva la titolarità, è sempre possibile richiedere la sanatoria, che ha lo scopo di evitare le previste sanzioni amministrative.»

ABUSI EDILIZI -> SANZIONI -> SANZIONI PECUNIARIE

Sintesi: Rispetto al procedimento attivato ai sensi dell'art. 37 d.p.r. n. 380/2001, non può ravvisarsi un'ipotesi di silenzio significativo in termini di accoglimento, dal momento che l'art. 37 cit. non solo non prevede esplicitamente un'ipotesi di silenzio significativo, ma al contrario stabilisce che il procedimento si chiuda con un provvedimento espresso, con applicazione e relativa quantificazione della sanzione pecuniaria a cura del responsabile del procedimento.

Estratto: «4. Esclusa la configurabilità di una tardività della s.c.i.a. in sanatoria presentata, va innanzitutto rilevato che, rispetto al procedimento attivato ai sensi dell'art. 37 d.p.r. n. 380/2001, non può ravvisarsi un'ipotesi di silenzio significativo in termini di accoglimento, dal momento che l'art. 37 cit. non solo non prevede esplicitamente un'ipotesi di silenzio significativo, ma al contrario stabilisce che il procedimento si chiuda con un provvedimento espresso, con applicazione e relativa quantificazione della sanzione pecuniaria a cura del responsabile del procedimento (cfr T.a.r Campania Napoli sez. VI 2.07.2012 n. 3111). Ed infatti la norma è chiara nel prescrivere che: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del

procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". Dalla lettura della norma è evidente che la definizione della procedura di sanatoria non può prescindere dall'intervento del responsabile del procedimento competente a determinare il quantum della somma dovuta sulla base della valutazione dell'aumento di valore dell'immobile compiuta dall'agenzia del territorio.»

L'AUMENTO DI VOLUMETRIA DOVUTO AL RIFACIMENTO DI SOLAIO E TETTO COSTITUISCE VOLUME TECNICO

CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA PER LA REGIONE
SICILIANA n.471 del 18/01/2018

Relatore: Maria Immordino - Presidente: Claudio Zucchelli

VINCOLI ED EDIFICABILITÀ -> EDIFICABILITÀ -> ALTEZZE E VOLUMI -> VOLUMETRIA -> VOLUME TECNICO

Sintesi: L'aumento di volumetria dovuto all'innalzamento determinato dai lavori di rifacimento del solaio e del tetto va qualificato come volume tecnico.

Estratto: «Considerato: che l'edificio in questione è anteriore al Piano Giarrusso, circostanza del resto non contestata dal comune, sicché allo stesso non si applicano le relative disposizioni, come ritenuto dal comune che proprio su tale presupposto ha incentrato il diniego di sanatoria; che all'intervento effettuato sull'immobile in questione, qualificabile come ristrutturazione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 29 del PPE approvato nel 1993; che l'aumento di volumetria va qualificato come volume tecnico dovuto all'innalzamento determinato dai lavori di rifacimento del solaio e del tetto.»

IL DIVIETO DI INCREMENTO DEI VOLUMI ESISTENTI IN EDIFICI VINCOLATI NON DISTINGUE TRA VOLUMI TECNICI E ALTRI

TAR MARCHE n.76 del 31/01/2018

Relatore: Tommaso Capitanio - Presidente: Maddalena Filippi

TITOLO PAESAGGISTICO -> OPERE INTERRATE

Sintesi: Mentre ai fini edilizi un nuovo volume può non essere rilevante e non essere oggetto di computo fra le volumetrie assentibili, un interrato che interessi beni sottoposti dalla disciplina urbanistico-edilizia a tutela storica e architettonica assume sempre una autonoma rilevanza, in quanto determina un'alterazione dello stato dei luoghi, cosicché il divieto d'incremento dei volumi esistenti imposto dalla normativa vincolistica preclude qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume interrato e volume fuori terra.

VINCOLI ED EDIFICABILITÀ -> EDIFICABILITÀ -> ALTEZZE E VOLUMI -> VOLUMETRIA -> AI FINI PAESAGGISTICI

Sintesi: Il regime vincolistico che sottopone a tutela un edificio storico - architettonico non è finalizzato al dimensionamento degli interventi edilizi ai fini dell'ordinato sviluppo del territorio, quanto piuttosto alla tutela conservativa dei beni sottoposti a vincolo.

Estratto: «Si deve ritenere che anche per gli edifici che la disciplina urbanistico-edilizia sottopone a tutela storica e architettonica valga l'assunto secondo cui il concetto di volumetria non può essere confuso con l'analogo concetto valido ai fini edilizi. Questo perché, seppure ai fini edilizi un nuovo volume può non essere rilevante e non essere oggetto di computo fra le volumetrie assentibili, laddove l'interrato interessi beni sottoposti dalla disciplina urbanistico-edilizia a tutela storica e architettonica esso assume sempre una autonoma rilevanza, in quanto determina un'alterazione dello stato dei luoghi, cosicché il divieto d'incremento dei volumi esistenti imposto dalla normativa vincolistica preclude qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume interrato e volume fuori terra (in tal senso, vedasi Cons. Stato, VI, n. 4348/2013). Ciò in quanto il regime vincolistico non è finalizzato al dimensionamento degli interventi edilizi ai fini dell'ordinato sviluppo del territorio, quanto piuttosto alla tutela conservativa dei beni sottoposti a vincolo (Cons. Stato, VI, n. 4875/2012).»

TITOLO PAESAGGISTICO -> VOLUMI TECNICI

Sintesi: Con riguardo a edifici vincolati, il divieto di incremento dei volumi esistenti preclude qualsiasi nuova volumetria, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume.

Estratto: «5.7. Ugualmente infondate sono le censure che si richiamano alla possibilità, prevista dalla vigente legislazione regionale di settore, di realizzare accessori pertinenziali necessari per l'utilizzo delle strutture ricettive. In disparte il fatto che la società ricorrente non ha provato che gli impianti tecnologici non possono essere utilmente ubicati in altra parte dell'edificio (al riguardo, si vedano Cons. Stato, VI, n. 4086/2013 e IV, n. 1654/2007) e che dagli elaborati progettuali emerge che i locali interrati sarebbero utilizzabili anche come "scantinati" (i quali non sono volumi tecnici), anche per i volumi tecnici valgono i principi giurisprudenziali richiamati al precedente paragrafo 5.5. (sul punto si vedano, ex multis, Cons. Stato, VI, n. 4114/2013; IV, n. 1879/2011 e VI, n. 2388/2005, secondo cui con riguardo a edifici vincolati il divieto di incremento dei volumi esistenti preclude qualsiasi nuova volumetria, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume).»

IL DINIEGO DI CONDONO NON DEVE ESSERE PRECEDUTO DALLA COMUNICAZIONE DEL PREAVVISO

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.899 del 12/02/2018
Relatore: Vincenzo Cernese - Presidente: Fabio Donadono

PROCEDURA -> CONTRADDITTORIO, GIUSTO PROCEDIMENTO -> SANATORIE EDILIZIE

Sintesi: La comunicazione di avvio del procedimento non è richiesta per i procedimenti avviati ad istanza di parte, qual è quello di condono o di sanatoria, nonché, più in generale, nei casi in cui per il

carattere vincolato del provvedimento la partecipazione del destinatario sarebbe inidonea ad incidere favorevolmente sul suo contenuto dispositivo.

Estratto: «Riguardo alle comunicazioni a farsi in relazione alla eventuale instaurazione del contraddittorio procedimentale a seguito della presentazione di un'istanza di condono, deve rilevarsi che l'omissione di una qualsivoglia comunicazione (sia di avvio che di conclusione del procedimento) è tale da non viziare il provvedimento conclusivo. Ciò in quanto la comunicazione di avvio del procedimento non è richiesta per i procedimenti avviati ad istanza di parte (ex multis; C. di S., sez. V, 24 luglio 2014, n. 3928; T.A.R. Campania, Napoli, sez. IV, 2.3.2017, n. 1220; T.A.R. Toscana, sez. III, 13.1.2016, n. 51), qual è quello di condono o di sanatoria (C.di S., sez. IV, 11.10.2017, n.4703 che specificamente esclude pertanto l'obbligo di comunicazione di avvio del procedimento di condono), nonché, più in generale (anche con riferimento alla comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza e art. 10 bis, L. n. 241/1990), nei casi in cui per il carattere vincolato del provvedimento la partecipazione del destinatario sarebbe inidonea ad incidere favorevolmente sul suo contenuto dispositivo (art.21-octies, co. 2, secondo periodo L. n. 241/90), com'è a sostenersi nel caso di specie, stante il contenuto vincolato del provvedimento impugnato.»

PROCEDURA → CONTRADDITTORIO, GIUSTO PROCEDIMENTO → ART. 10 BIS L. 241/90 -
→ SANATORIA EDILIZIA

Sintesi: Per quanto concerne la comunicazione di cui all'art. 10 bis, l. n. 241 del 1990, e in applicazione del successivo art. 21 octies, comma 2, primo periodo, citata l. n. 241 del 1990, il mancato preavviso di diniego non produce effetti viziati ove il Comune non avrebbe potuto emanare provvedimenti diversi da quelli in concreto adottati.

Sintesi: Il diniego di condono non deve essere preceduto dalla comunicazione del preavviso di diniego: a tale riguardo, la normativa sul condono costituisce un sistema chiuso, come tale insuscettivo di essere integrato dalla normativa generale della quale fa parte la norma ex art. 10 bis legge 241/1990.

Estratto: «Secondo condivisa giurisprudenza: "La natura vincolata delle determinazioni in materia di abusi edilizi e, quindi, anche delle determinazioni di sanatoria, esclude la possibilità di apporti partecipativi dei soggetti interessati e, conseguentemente, di un obbligo di previa comunicazione di avvio del procedimento (peraltro, escluso in presenza di un procedimento ad istanza di parte) o dei motivi ostativi all'accoglimento della relativa domanda; per quanto, in particolare, riguarda la comunicazione di cui all'art. 10 bis, l. n. 241 del 1990, e in applicazione del successivo art. 21 octies, comma 2, primo periodo, citata l. n. 241 del 1990, il mancato preavviso di diniego non produce effetti viziati ove il Comune non avrebbe potuto emanare provvedimenti diversi da quelli in concreto adottati" (T.A.R. Napoli, (Campania), sez. III, 01/12/2016, n. 5555); ed ancora: "Il diniego di condono non deve essere preceduto dalla comunicazione del preavviso di diniego: a tale riguardo la normativa sul condono costituisce un sistema chiuso, come tale insuscettivo di essere integrato dalla normativa generale della quale fa parte la norma ex art. 10 bis legge 241/1990, che non può pertanto trovare applicazione nella fattispecie" (T.A.R. Genova, (Liguria), sez. I, 01/12/2015, n. 952).»

ABUSI EDILIZI → SANATORIA → CONDONO → ESISTENZA DI VINCOLI → INCREMENTI PLANIVOLUMETRICI

Sintesi: Laddove un'area su cui insiste un'immobile sia soggetta a vincolo paesaggistico, è possibile la sanatoria solo degli interventi che contemplano opere di restauro e risanamento conservativo; in particolare, per quelli da ricondurre al regime delle pertinenze urbanistiche, sì come finalizzati ad un miglior sfruttamento dell'immobile preesistente cui accedono, e per quelli riguardanti i volumi tecnici, per tali dovendosi intendere quelli strettamente necessari a contenere e a consentire la sistemazione di

quelle parti di impianti tecnici, aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo delle costruzioni che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione entro il corpo dell'edificio e che, in ogni caso, non sono generatori del cd. "carico urbanistico".

Estratto: «a) Ai sensi dell'art. 32, comma 26, del D.L. n. 269/2003 convertito in L. n. 326/2003, "...sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui allegato 1: a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, ferma restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47";- orbene, poiché l'area su cui insiste l'immobile di cui si discute è soggetta a vincolo paesaggistico, è possibile la sanatoria solo degli interventi di cui ai nn. 4, 5 e 6 del citato allegato, che contemplano, in particolare, alle tipologie 4 e 5 "Opere di restauro e risanamento conservativo", come nella specie, laddove gli interventi eseguiti hanno determinato la realizzazione di "box al piano terra, cucina e wc al piano rialzato, volume tecnico e wc al primo piano"; in particolare, quanto ai primi due agevolmente da ricondurre al regime delle pertinenze urbanistiche, sì come finalizzati ad un miglior sfruttamento dell'immobile preesistente cui accedono, quanto ai volumi tecnici, per tali dovendosi intendere - alla stregua della giurisprudenza richiamata - quelli strettamente necessari a contenere e a consentire la sistemazione di quelle parti di impianti tecnici, aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo delle costruzioni (serbatoi idrici, extracorsa degli ascensori etc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare allocazione entro il corpo dell'edificio e che, in ogni caso, non sono generatori del cd. "carico urbanistico";- pertanto tutte le summenzionate opere rientrerebbero nel genus di quelle di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c, del D.P.R. n. 380/2001, assentibili in base alla disciplina di cui al citato art. 32 della L. n. 326/2003;- in ogni caso, la norma di cui al citato art. 32, comma 26, è stata nel tempo "letta" dall'Autorità giudiziaria nel senso che: "...in tema di condono edilizio in zona vincolata paesaggisticamente, dalla disciplina dettata dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269, art. 32, commi 26 e 27, (in combinato disposto con la L. n. 28 febbraio 1985, n. 47, artt. 32 e 33, come sostituiti dalla L. n. 326 del 2003 di conversione del cit. D.L. n. 269) discende che sono sicuramente sanabili le tipologie di abuso riconducibili ai nn. 4, 5 e 6 (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo), mentre, per le altre tipologie di abuso, la sanabilità è subordinata alle seguenti condizioni: a) che le opere siano state realizzate prima dell'imposizione del vincolo; b) che le stesse siano sostanzialmente conformi agli strumenti urbanistici; c) che le difformità consistono esclusivamente in quelle analiticamente indicate nella L. n. 47 del 1985, art. 32.»

ABUSI EDILIZI → SANATORIA → CONDONO → ESISTENZA DI VINCOLI → PARERE FAVOREVOLE DELLA P.A.

Sintesi: Il rilascio del condono in zone vincolate presuppone necessariamente il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo prescritto anche dall'art. 32 della legge n. 47 del 1985.

Sintesi: La mera insistenza del vincolo non è ex se sufficiente a sorreggere il diniego di condono, ben potendo ottenere parere favorevole ex art. 32 L. n. 47/85, non escluso dalla nuova legge sul condono.

Estratto: «b) Un ulteriore motivo di illegittimità del diniego di condono si rinviene nella mancanza del parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, in quanto, assegnando il Legislatore valore prioritario alla verifica della compatibilità dell'opera rispetto al vincolo paesistico tale parere è pregiudiziale ad ogni altra valutazione poiché, se sfavorevole, rende superflua qualunque altra valutazione; - per la precisione, l'Ente preposto alla tutela del paesaggio e dell'ambiente è chiamato a valutare la concreta compatibilità dell'intervento sottoposto all'esame con i valori paesaggistici tutelati, indicando le specifiche ragioni per le quali le opere edilizie considerate non si ritengono adeguate alle