

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di PAOLO LORO

edilizia

JRE-10-02

abusi edilizi titoli edilizi

repertorio
di giurisprudenza

2010

EXEO edizioni 

ISBN e-book formato pdf : 978-88-95578-30-9

REPERTORI

professionisti

pubblica amministrazione

abusi edilizi titoli edilizi

repertorio di
giurisprudenza

2010



fax: 049 9711446 – tel: 049 9711446 martedì e giovedì 12: 30 > 14: 00
e-mail: amministrazione@territorio.it

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali in materia di titoli ed abusi edilizi, elaborate a cura della redazione della rivista giuridica telematica Urbium, tratte da pronunce dell'anno 2010. Alle massime sono associati estratti pertinenti originali delle sentenze a cui esse si riferiscono.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. 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.

Copyright © 2011 Exeo S. r. l. . Tutti i diritti riservati. Le massime, 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 massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale del soggetto abbonato, e comunque mai a scopo commerciale.

Il pdf può essere utilizzato esclusivamente dall'acquirente nei propri dispositivi di lettura. Ogni diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale di contenuti è vietata senza il consenso scritto dell'editore.

edizione: aprile 2011

collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro

materia: edilizia

tipologia: repertori

formato: digitale, pdf

codice: JRE-10-02

ISBN: 978-88-95578-30-9

prezzo: € 40, 00

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 Garibaldi 129 35028 Piove di Sacco PD casella postale 76/A 35028 Piove di Sacco PD info@exeoedizioni.it. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a direzione@exeoedizioni.it.



professionisti

pubblica amministrazione

www.urbium.it – www.territorio.it - www.exeoedizioni.it

SOMMARIO

1) TITOLO EDILIZIO

2) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI

3) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> COMPRAVENDITA

4) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> DECRETO SALVA-ABUSI IN CAMPANIA

5) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> ASSENZA O DIFFORMITÀ DALLA DIA

6) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

7) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> BENE GIURIDICO TUTELATO

8) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA

9) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> AREE NON EDIFICABILI

10) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> DIVISIONI EREDITARIE

11) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> ELUSIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

12) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

13) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> STRADE

14) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> ELEMENTO SOGGETTIVO

15) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> NATURA VINCOLATA

16) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> PRESUPPOSTI

17) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> REGIONI/PROVINCE --> REGIONE LAZIO

18) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> SANABILITÀ

19) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE

20) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE --> LOTTIZZAZIONE FORMALE

21) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE --> LOTTIZZAZIONE MATERIALE

22) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE --> LOTTIZZAZIONE MISTA

23) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> PARZIALE DIFFORMITÀ

24) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> SUPER-DIA

25) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> TITOLO EDILIZIO ANNULLATO

26) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> TOTALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

27) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> VARIAZIONE ESSENZIALE

28) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI SUCCESSIVI

29) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> MEDIAZIONE

30) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> NATURA

31) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> PROFILI RISARCITORI

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

33) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> RAPPORTO CON LA LOCAZIONE

34) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA

35) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

36) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> CONDIZIONI DI LEGITTIMITÀ

37) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> DINIEGO

38) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

39) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> NATURA VINCOLATA

40) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> OBLAZIONE

41) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

42) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> SILENZIO RIGETTO

43) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> DINIEGO

44) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> DOMANDA

45) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ECCEZIONALITÀ

46) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> EFFETTI

47) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI

48) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> PARERE FAVOREVOLE DELLA P. A.

49) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA

50) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> RILEVANZA CEDU

51) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> IMPUGNAZIONE --> EFFETTI SULLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

52) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> LAVORI DI COMPLETAMENTO

53) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

54) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> NATURA VINCOLATA

55) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> OBLAZIONE

56) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> OBLAZIONE --> EFFETTI ESTINTIVI DEL REATO

57) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> OBLAZIONE --> PRESCRIZIONE

58) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ONERI E CONTRIBUTI

59) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ONERI E CONTRIBUTI --> MOMENTO DI COMPUTO

60) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE

61) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA

62) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

63) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI

64) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ABITABILITÀ

65) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO

66) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO --> CASISTICA

67) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO --> COSTRUZIONE ESISTENTE

68) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO --> NUOVA COSTRUZIONE

69) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO --> ONERE DELLA PROVA

70) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> IN GENERALE

71) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> LIMITI VOLUMETRICI

72) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PROCEDIMENTO

73) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE

74) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA

75) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE --> FRIULI-VENEZIA GIULIA

76) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA

77) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA

78) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA

79) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO

80) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> DECORRENZA

81) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI

82) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI --> DOMANDA INCOMPLETA

83) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI --> DOMANDA INFEDELE

84) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI --> ESISTENZA DI VINCOLI

85) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> TIPOLOGIE --> TERZO CONDONO

86) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> INSANABILITÀ

87) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> PIANI DI RECUPERO

88) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> RAPPORTI TRA CONDONO E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

89) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> RAPPORTO CON IL GIUDIZIO PENALE

90) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> SOGGETTI

91) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> SOGGETTI --> LOCATARIO

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

93) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> AREA DEMANIALE

94) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFERENZA DI SERVIZI, INAMMISSIBILITÀ

95) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFISCA ART. 44 DPR 380/2001 --> PRESUPPOSTI

96) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFISCA ART. 44 DPR 380/2001 --> PRESUPPOSTI --> NON NECESSITÀ DI UNA CONDANNA

97) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFISCA ART. 44 DPR 380/2001 --> PRESUPPOSTI --> TERZI IN BUONA FEDE

98) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE

99) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> MODALITÀ DI ESECUZIONE

100) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> NORMATIVA APPLICABILE

101) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PARERE DELL'AUTORITÀ PREPOSTA AL VINCOLO

102) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

103) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PARERE DELLA SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

104) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PARZIALE

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

106) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> CONTENUTO

107) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE

108) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE --> INTERVALLI TEMPORALI BREVI

109) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE --> INTERVALLI TEMPORALI LUNGHI

110) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE --> TUTELA DELL'AFFIDAMENTO

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

112) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> RAPPORTO CON IL GIUDIZIO PENALE

113) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> SOSPENSIONE

114) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> SOSTITUZIONE CON SANZIONE PECUNIARIA

115) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> TERMINI

116) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> IMMOBILE SANABILE

117) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> MOTIVAZIONE

118) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> NORMATIVA SOPRAVVENUTA

119) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

120) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> POTERE SANZIONATORIO, ESERCIZIO

121) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> PRESCRIZIONE

122) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> PRESUPPOSTI

123) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> PRINCIPI GENERALI

124) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> REGIONI/PROVINCE --> VENETO

125) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SANZIONI PECUNIARIE

126) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI ATTIVI

127) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI ATTIVI --> DEMOLIZIONE

128) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI ATTIVI --> REATI

129) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI ATTIVI --> REATI --> COMPROPRIETARIO

130) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI ATTIVI --> REATI --> DIRETTORE DEI LAVORI

131) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI ATTIVI --> REATI --> PROPRIETARIO

132) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI PASSIVI

133) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI PASSIVI --> DEMOLIZIONE

134) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOSPENSIONE EX LEGE DEL PROCEDIMENTO

135) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SEQUESTRO PENALE

136) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ

137) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ --> DECLARATORIA DI INAGIBILITÀ

138) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ --> PRESUPPOSTI

139) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ --> SILENZIO

140) TITOLO EDILIZIO --> ANNULLAMENTO

141) TITOLO EDILIZIO --> AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE

142) TITOLO EDILIZIO --> BARRIERE ARCHITETTONICHE

143) TITOLO EDILIZIO --> COMMISSARIO AD ACTA

144) TITOLO EDILIZIO --> CONFORMITÀ URBANISTICA

145) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA

146) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> DEROGA PER INIZIO LAVORI

147) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> DEROGA PER INIZIO LAVORI --> CASISTICA

148) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI --> DECORRENZA

149) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI --> SOSPENSIONE/PROROGA

150) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NATURA DICHIARATIVA

151) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NATURA VINCOLATA

152) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NECESSITÀ DI UN PROVVEDIMENTO

153) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO

154) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> INEFFICACIA PIANO ATTUATIVO

155) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> INTERVENTO PREVISTO NEL PIANO TRIENNALE

156) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> NATURA VINCOLATA

157) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> NECESSITÀ PIANO ATTUATIVO

158) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> NECESSITÀ VARIANTE URBANISTICA

159) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> RAGIONI ESTETICHE

160) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> TERRENI INCENDIATI

161) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

162) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> VINCOLO ESPROPRIATIVO

163) TITOLO EDILIZIO --> ELABORATI PROGETTUALI

164) TITOLO EDILIZIO --> IMPOSIZIONE FISCALE --> IVA

165) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> CASISTICA

166) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> PRESUPPOSTI

167) TITOLO EDILIZIO --> INTERVENTO SOSTITUTIVO

168) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE

169) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> CONTRIBUTO DI RICOSTRUZIONE

170) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> DEROGHE --> COMPETENZA

171) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> NULLA OSTA DEL GENIO CIVILE

172) TITOLO EDILIZIO --> MISURE DI SALVAGUARDIA

173) TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

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

175) TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO CON OPERE

176) TITOLO EDILIZIO --> NATURA VINCOLATA

177) TITOLO EDILIZIO --> NORMATIVA APPLICABILE

178) TITOLO EDILIZIO --> NORMATIVA APPLICABILE --> COSTRUZIONI ANTERIORI ALLA LEGGE URBANISTICA

179) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI

180) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

181) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE --> ESONERO

182) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> NATURA

183) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PRESUPPOSTI

184) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> RISERVA DI LEGGE

185) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> NEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

186) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> NEL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

187) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> NELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

188) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO --> FIDEIUSSIONE

189) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

190) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ZONE TERREMOTATE

191) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> PATTUZIONI NEGOZIALI

192) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> PERFEZIONAMENTO

193) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> PRESCRIZIONE

194) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> FRIULI VENEZIA GIULIA

- 195) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA
- 196) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> PRESUPPOSTI
- 197) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> SCOMPUTO
- 198) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> SOGGETTI PASSIVI
- 199) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA
- 200) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ALLEVAMENTI DI BESTIAME
- 201) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> APERTURA DI PORTE E
FINESTRE
- 202) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA
- 203) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA -->
NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO
- 204) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> BARRIERE FONOASSORBENTI
- 205) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> BASAMENTI DI CEMENTO
- 206) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANCELLI E SBARRE
- 207) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CENTRALI ELETTRICHE
- 208) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CHIUSURA DI BALCONI
- 209) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> DEPOSITO ATTREZZI E
RICOVERO BESTIAME
- 210) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ELETTRODOTTI
- 211) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ELETTRODOTTI --> REGIONI E
PROVINCE --> TOSCANA
- 212) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO
RIFIUTI
- 213) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI STOCCAGGIO -->
RIFIUTI RADIOATTIVI
- 214) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI
TELECOMUNICAZIONE
- 215) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI
TELECOMUNICAZIONE --> COMPETENZA

216) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> NATURA NON ONNICOMPRENSIVA

217) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> NATURA ONNICOMPRENSIVA

218) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> PARERE DELL'ARPA

219) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA

220) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> SOSPENSIONE

221) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> TIPOLOGIA DI IMPIANTI

222) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE

223) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> DISSENSO ENTI LOCALI

224) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> INTERESSE STRATEGICO

225) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI

226) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> COMPETENZA

227) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> REGIONI/PROVINCE

228) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> REGIONI/PROVINCE --> CALABRIA

229) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA

230) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI

231) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI PUBBLICITARI

232) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI RADIOTELEVISIVI

- 233) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI
- 234) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTI INTERRATI
- 235) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTI PREFABBRICATI
- 236) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO
- 237) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MURO DI CONTENIMENTO
- 238) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE
- 239) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN FASCIA DI RISPETTO
- 240) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE INTERNE
- 241) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> AMPLIAMENTO
- 242) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> CASISTICA
- 243) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> ENTITÀ
- 244) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> NOZIONE
- 245) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE STAGIONALI, CASE MOBILI, ROULOTTES
- 246) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PISCINE
- 247) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PISTE E STRADE
- 248) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RECINZIONI
- 249) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RICOSTRUZIONE
- 250) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SCAVI
- 251) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SERRE
- 252) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOPPALCHI
- 253) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONI
- 254) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOTTOTETTI

255) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TETTOIE E PERGOLATI

256) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> VERANDE

257) TITOLO EDILIZIO --> OPERE STRATEGICHE --> COMPATIBILITÀ TECNICA

258) TITOLO EDILIZIO --> PERFERZIONAMENTO

259) TITOLO EDILIZIO --> PERFERZIONAMENTO --> DEFINIZIONE PARZIALE

260) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> ASSENZA DI ALTRO TITOLO EDILIZIO

261) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> COMPETENZA DEL PROGETTISTA

262) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DENSITÀ EDILIZIA

263) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ

264) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMPROPRIETARI

265) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> CONDOMINIO

266) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> CONDOMINIO --> PARTI COMUNI

267) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> CONDOMINIO --> PARTI COMUNI --> DIRITTO D'USO ESCLUSIVO

268) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> NOZIONE

269) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> PROMISSARIO ACQUIRENTE

270) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> RILASCIO CON SALVEZZA DEI DIRITTI DI TERZI

271) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> VERIFICA

272) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> ESISTENZA OPERE URBANIZZAZIONE

273) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA FORESTALE

274) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA IDROGEOLOGICO

275) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA SANITARIO

276) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA STRADALE

277) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PARERE CONSORZIO ASI

278) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

279) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA --> VALORE NON PROVVEDIMENTALE

280) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

281) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI

282) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO

283) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> ECCEZIONALITÀ

284) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NOZIONE DI LOTTO

285) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> PRESUPPOSTI

286) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> PIANO DECADUTO

287) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> URBANIZZAZIONE PREESISTENTE

288) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> P. I. P.

289) TITOLO EDILIZIO --> PREVISIONE ESPROPRIATIVA

290) TITOLO EDILIZIO --> RINNOVO E/O PROROGA --> DISTINZIONE TRA PROROGA A RINNOVO

291) TITOLO EDILIZIO --> RINNOVO E/O PROROGA --> NORMATIVA SOPRAVVENUTA

292) TITOLO EDILIZIO --> RINNOVO E/O PROROGA --> PROROGA

293) TITOLO EDILIZIO --> RINNOVO E/O PROROGA --> TERMINI

294) TITOLO EDILIZIO --> SILENZIO ASSENSO

295) TITOLO EDILIZIO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI

296) TITOLO EDILIZIO --> SOSPENSIONE

297) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI

298) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

299) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE ASSENTITA

300) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> CASISTICA

301) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO --> RESPONSABILITÀ PENALE

302) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> FACOLTATIVITÀ

303) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> IN CORSO D'OPERA

304) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> NATURA --> ATTO PRIVATO

305) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> NATURA --> PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO

306) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI

307) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> LIMITI

308) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI

309) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI --> INTERRUZIONE

310) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

311) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA

312) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> PERMESSO DI COSTRUIRE

313) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO

314) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO --> CESSIONE DI AREE

315) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO --> PRODUZIONE DI DOCUMENTI

316) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO --> RINUNCIA INDENNIZZO

317) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO --> TITOLO IN SANATORIA

318) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> CASISTICA

319) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> DISTINZIONE CON VARIANTI ESSENZIALI

320) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> DOMANDA

321) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> NOZIONE

322) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> PRESUPPOSTI

323) TITOLO EDILIZIO --> VOLTURA

n°1 TITOLO EDILIZIO

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n. 1381 del 11/03/2010 - Relatore: Olindo Di Popolo - Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi: Il privato non può, in via di principio, sottrarsi al dovere di leale collaborazione con l'autorità amministrativa, onde consentire a quest'ultima di esaminare compiutamente l'istanza di sanatoria edilizia.

Estratto: «5. Venendo ora al merito del terzo ricorso (iscritto a r. g. n. 2549/1998), possono essere scrutinati il primo e la prima parte del secondo motivo, stante la loro stretta interrelazione reciproca. Con essi la Immobiliare 2000, da un lato, lamenta il difetto di istruttoria e di motivazione, per non avere il Comune di Benevento verificato la conformità urbanistica dell'intervento edilizio de quo né, quindi, fornito alcuna indicazione motivazionale sul punto, essendosi limitato a giustificare il rigetto dell'istanza di sanatoria inoltratagli sulla base dell'insufficienza della documentazione ad essa allegata; d'altro lato, denuncia la violazione del principio di tipicità dei provvedimenti e di legalità dell'azione amministrativa e la connessa carenza di potere in concreto di disporre, in ragione della predetta mera insufficienza documentale, l'archiviazione' del procedimento ex art. 13 della l. n. 47/1985, che non è normativamente prevista. Tali censure sono destituite di fondamento. 5. 1. Al riguardo, deve preliminarmente escludersi che il soggetto interessato, dopo aver posto in essere un'attività antiggiuridica, siccome non legittimata dal titolo abilitativo edilizio richiesto, possa sollecitare l'amministrazione a pronunciarsi nel merito della propria domanda di accertamento di conformità, senza aver curato di corredarla di tutta la documentazione all'uopo necessaria. Ed invero, non può revocarsi in dubbio che la ricorrente non potesse, in via di principio, sottrarsi al dovere di leale collaborazione con l'autorità amministrativa, onde consentire a quest'ultima di esaminare compiutamente l'istanza di sanatoria edilizia (cfr. Cons. Stato, sez. V, 28 luglio 2005 n. 4057; TAR Campania, Napoli, sez. IV, 12 giugno 2001, n. 2704; sez. VI, 11 marzo 2009, n. 1393).»

n°2 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 1767 del 26/03/2010 - Relatore: Vito Carella - Presidente: Goffredo Zaccardi

Sintesi: Nell'assenza di permesso di costruire o di autorizzazione nei modi di legge, l'attività edificatoria è di regola interdetta a chiunque, in qualsiasi zona del territorio comunale e per qualsiasi movente, d'urgenza oppure per ineludibili esigenze di carattere imprenditoriale ovvero alla luce del carattere pertinenziale dei lavori edilizi.

Estratto: «3. - L' appello va accolto, nei limiti di cui al giudicato nascente dalla suddetta pronuncia della Corte di Cassazione e nei sensi di seguito esposti. Difatti, detta Corte Suprema -nel condividere le conclusioni cui era pervenuto il giudice del merito circa la realizzazione dei manufatti abusivi per effetto del ricorso all'istituto della pertinenza mineraria in quanto costruzioni edilizie da considerare strutture a servizio dello sfruttamento della concessione mineraria e, quindi, opere di pubblica utilità- ha posto in rilievo la natura strumentale delle coperture precarie realizzate dalla SIVAM al fine di realizzare l'attività di imbottigliamento autorizzata e anzi prescritta in prossimità della sorgente (diffida della autorità regionale relativa alla conservazione del prodotto imbottigliato) nonché qualificato come non grave inadempimento il comportamento della SIVAM, "fermo restando l'obbligo della conduttrice di ridurre in pristino lo stato dei luoghi al momento della riconsegna del complesso". Dalla illustrata interpretazione e qualificazione deriva -in punto di diritto relativamente al "previo consenso dei proprietari" controverso anche nell'odierna sede- che il Comune di Roma ha omesso di considerare i succitati presupposti ai fini di una sanatoria temporanea ovvero in precario oppure condizionata alla rimozione delle relative opere al momento della riconsegna del complesso alla scadenza del rapporto di locazione. Questa conclusione, tuttavia, in quanto specifica al particolare regime minerario e peraltro inerente ad una ipotesi di risalente concessione per la coltivazione di un giacimento di acqua minerale, non vale a superare il consolidato e costante insegnamento della Sezione in base al quale l'attività edificatoria - nell'assenza di permesso di costruire o di autorizzazione nei modi di legge- è di regola interdetta a chiunque, in qualsiasi zona del territorio comunale e per qualsiasi movente, d'urgenza oppure per ineludibili esigenze di carattere imprenditoriale ovvero alla luce del carattere pertinenziale dei lavori edilizi. Ciò premesso -fermo il

principio giurisprudenziale tradizionale (di cui alla pronuncia dell'Adunanza Plenaria di questo Consiglio n. 8 del 12 ottobre 1991) secondo cui le attività estrattive in sé considerate non sono subordinate al potere di controllo edilizio comunale (ossia di norma non necessita di concessione edilizia o permesso a costruire)– va invero rilevato che la pianificazione urbanistica di un'area ben può incidere sulle attività estrattive, o meglio sullo sfruttamento delle relative risorse ovvero sulla loro coltivazione, determinando una inattuabilità della concessione mineraria (ovvero la sua inoperatività sopravvenuta) per incompatibilità urbanistica e ambientale. In sintesi, non può cioè ritenersi che il regime minerario -di diritto- superi automaticamente i vincoli di piano regolatore.»

n°3 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> COMPRAVENDITA

TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA, SEZIONE CIVILE del 29/06/2010 - Relatore: Giuseppe Lauropoli - Presidente: Giuseppe Lauropoli

Sintesi: La compravendita di immobile non conforme alla rilasciata concessione edilizia deve qualificarsi come vendita di aliud pro alio, a prescindere dal fatto che gli acquirenti si fossero assunti l'obbligo di eseguire opere di finitura dell'immobile.

Estratto: «Evidenziati, dunque, tali elementi, deve ritenersi senz'altro infondata la preliminare eccezione di decadenza dall'azione di garanzia, formulata dai convenuti. Quand'anche, infatti, volesse dubitarsi della configurabilità di una ipotesi di vendita di aliud pro alio in presenza di un negozio avente ad oggetto un immobile privo di certificazione di abitabilità (ma sul punto la giurisprudenza è pressoché univoca, quanto meno nel caso in cui manchino i presupposti stessi per la concessione di tale certificazione, si veda Cass. n. 1391 dell'11/2/1998), certamente non può dubitarsi di una tale ipotesi di vendita di aliud pro alio laddove sia compravenduto un bene non conforme alla rilasciata concessione edilizia, venendo anzi in rilievo una ipotesi di contrarietà a norme imperative dell'atto giuridico avente ad oggetto bene privo di concessione edilizia (si veda, sul punto, Cass. n. 52 del 7/1/2010). Una volta ricondotta la fattispecie in esame in tale ambito, non v'è dubbio che non debbano trovare applicazione i termini di decadenza e di prescrizione imposti dall'art. 1495 c. c. dovendosi invece applicare la generale disciplina dettata dagli articoli 1453 e ss. c. c. (vedasi, fra le altre, Cass. 3/8/2000, n. 10188). Nessun dubbio, poi, che un tale inadempimento debba essere imputato alla società convenuta, Ba. S. a. s. , in qualità di parte venditrice dell'immobile. Al di là, infatti, dell'indagine sugli accordi intercorsi fra le parti - in particolare in ordine allo stato in cui veniva compravenduto l'immobile, ossia "al grezzo" oppure del tutto ultimato -, ciò che rileva è che la società venditrice aveva dichiarato, nell'atto di compravendita, che l'immobile oggetto dell'atto "non presenta alcuna irregolarità di carattere urbanistico edilizio" (vedasi il citato atto pubblico del 3/2/2004, all. 5 di parte o attrice), mentre all'epoca della stipula l'immobile non era affatto conforme alla rilasciata concessione edilizia. Né, d'altra parte, la circostanza che gli acquirenti, nella proposta di acquisto immobiliare, si fossero assunti l'onere di effettuare alcune opere di finitura dell'immobile (vedasi all. 1 di parte attrice, ove si afferma: "la portone immobiliare dovrà essere trasferita escludendo le seguenti opere: divisori interni, pavimenti, rivestimenti, porte interne, tinteggiatura interna, impianto elettrico") poteva in alcun modo esimere la società venditrice dall'obbligo di trasferire un immobile conforme alle rilasciate autorizzazioni amministrative urbanistiche.»

n°4 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> DECRETO SALVA-ABUSI IN CAMPANIA

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 15731 del 23/06/2010 - Relatore: Anna Pappalardo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: L'art. 1, comma 1, del decreto legge n. 62/2010, che ha disposto la sospensione delle demolizioni nella regione Campania per alcune tipologie di abusi edilizi, richiede che si tratti di immobili destinati esclusivamente a prima abitazione, siti nel territorio della regione Campania, ed occupati stabilmente da soggetti sforniti di altra abitazione e concernenti abusi realizzati entro il 31 marzo 2003.

Estratto: «Va in via preliminare rilevato come non sussistono i presupposti per l'applicazione, invocata dalla difesa di parte ricorrente, del decreto legge n. 62/2010 che ha disposto la sospensione delle demolizioni nella

regione Campania per alcune tipologie di abusi edilizi. Invero, con tutta evidenza, non sussistono i requisiti stabiliti dall'articolo 1 comma 1 del decreto in oggetto, sia perché nel caso di specie non viene in rilievo una demolizione disposta a seguito di sentenza di condanna penale, sia perché non si tratta di fabbricato destinato a civile abitazione. La norma richiede in particolare che si tratti di immobili destinati esclusivamente a prima abitazione, siti nel territorio della regione Campania, ed occupati stabilmente da soggetti sforniti di altra abitazione e concernenti abusi realizzati entro il 31 marzo 2003. Per contro, nel caso di specie si tratta di immobile asseritamente destinato a parcheggio, e peraltro realizzato dopo il 31. 3. 2003, atteso che la denuncia di inizio attività in difformità dalle quali si è concretato l'intervento edilizio, risalgono al 2005.»

n°5 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> ASSENZA O DIFFORMITÀ DALLA DIA

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n. 4640 del 17/11/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Giuseppe Petruzzelli

Sintesi: La sanzione pecuniaria non è applicabile a tutti gli interventi astrattamente soggetti a d. i. a. , ma soltanto agli interventi soggetti a d. i. a. che siano altresì conformi agli strumenti di piano, mentre per gli interventi soggetti a d. i. a. non conformi alle norme di piano si applica la sanzione demolitoria.

Estratto: «Nella prima parte di tale motivo si deduce, in particolare, che il provvedimento sarebbe illegittimo per violazione dell'art. 31 d. p. r. 380/01 perché sarebbe stata ingiunta la demolizione di un'opera soggetta non a permesso di costruire, ma a mera d. i. a. quale la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione. In realtà, non è corretto il rilievo che l'opera soggetta a d. i. a. possa essere sanzionata soltanto con l'applicazione della sanzione pecuniaria, in quanto l'art. 37, co. 1, del d. p. R. 380/01, che prevede tale sanzione pecuniaria, è applicabile non a tutti gli interventi astrattamente soggetti a d. i. a. , ma soltanto agli interventi soggetti a d. i. a. che siano altresì conformi agli strumenti di piano; mentre per gli interventi soggetti a d. i. a. , ma non conformi alle norme di piano, si applica la previsione dell'art. 37, ultimo comma, t. u. , che rimanda alle norme degli artt. 31 e ss. in cui è previsto, per l'appunto, l'utilizzo della sanzione demolitoria.»

TAR VENETO, SEZIONE II n. 4345 del 03/09/2010 - Relatore: Angelo Gabbricci - Presidente: Italo Franco

Sintesi: Se realizzate senza preventiva denuncia, alle varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire si applica e la disciplina contenuta nell'art. 37 del d. P. R. 380/01 e non quella di cui al precedente art. 36, che testualmente riguarda altre tipologie d'intervento.

Estratto: «3. 2. Invero, quanto alla prima questione, si deve riconoscere la labilità delle difese del Comune sul punto specifico, e la carenza di qualsiasi spiegazione nei provvedimenti, i quali danno per scontata l'applicazione della disposizione di cui all'art. 37, IV comma, anche se ciò non comporta un vizio di eccesso di potere per difetto di motivazione, figura sintomatica per definizione inconciliabile con un provvedimento sanzionatorio in cui si deve presumere assente ogni profilo di discrezionalità. [omissis]4. 1. Invero, il combinato disposto delle norme testé riprodotte non pare suscettibile di significative incertezze interpretative: gli interventi, riconducibili alla fattispecie descritta all'art. 22, Il comma - ed è pacifico che quelli de quibus lo siano - possono essere introdotti soltanto mediante d. i. a. . Così, se essi siano stati realizzati senza preventiva denuncia, troverà applicazione la disciplina contenuta nell'art. 37, e non quella di cui al precedente art. 36, che testualmente riguarda altre tipologie d'intervento, diverse da quello che la ricorrente stessa sostiene di aver realizzato: sicché la sanatoria è effettivamente possibile soltanto mediante il pagamento di una sanzione correlata al maggior valore dell'immobile.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n. 2489 del 19/07/2010 - Relatore: Carmine Russo - Presidente: Giuseppe Petruzzelli

Sintesi: L'intervento edilizio svolto in assenza di d. i. a. attribuisce al comune il potere di emettere l'ordine di demolizione (fattispecie di realizzazione di un soppalco in assenza di qualsiasi titolo edilizio).

Estratto: «I. Premesso, infatti, che per la realizzazione di un soppalco occorre un titolo abilitativo, in quanto opera che determina la creazione di superfici utili (in questo senso più volte la giurisprudenza del Tar Lombardia, sia la sede di Milano, cfr. sentenza n. 160 del 23/01/2008, sentenza n. 101 del 30/01/2007, sia – con precisazioni – la sezione di Brescia, sentenza n. 1057 del 26/10/2005), occorre rilevare che nel caso in esame i ricorrenti hanno effettuato i lavori senza chiedere alcun titolo edilizio. In questo contesto non si comprende come le ricorrenti possano sostenere (pag. 15 del ricorso) che “l’ordinanza non è in grado di spiegare aliunde le ragioni per cui le opere interne in discussione dovrebbero considerarsi abusive”. L’ordinanza, infatti, spiega che le opere sono prive di titolo abilitativo, e questa è ragione sufficiente per sostenere che si versi in presenza di un abuso e per ordinarne la demolizione. L’ordinanza impugnata si dilunga a spiegare anche che le opere in esame non sono conformi alle norme di piano in quanto prevedono un inammissibile aumento di superficie lorda di pavimento, ed è questa la parte della motivazione su cui le ricorrenti hanno deciso di articolare il loro primo motivo di ricorso, sostenendo che la norma di piano dell’art. 33 n. t. a. P. R. G. non prevede affatto il rispetto di una superficie lorda di pavimento. Ma la motivazione sulla non conformità urbanistica non era necessaria per emettere il provvedimento impugnato, che poggia già sulla mera constatazione dell’abusività delle opere realizzate, talché il ricorso alla fine finisce per soffermarsi su un aspetto marginale della motivazione del provvedimento impugnato. Nella memoria depositata il 28. 1. 2010 le ricorrenti introducono anche l’argomento della non necessità di alcun titolo edilizio delle opere in parola, in quanto le stesse consisterebbero in mere opere interne. Ma – a prescindere dalla tempestività di tale deduzione, che non si rinviene in ricorso – definire una opera come interna, in sé e per sé, non vuol dir nulla, perché la qualificazione come opera interna è trasversale rispetto alle categorie degli interventi edilizi descritti dall’art. 3 del testo unico (nuova costruzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria ed ordinaria), in cui ciascun lavoro edilizio deve essere incasellato. E se si passa ad incasellare nelle categorie dell’art. 3 del testo unico l’intervento di realizzazione di un soppalco di 85 mq e le altre opere descritte nell’ordinanza impugnata si noterà che esse non possono essere qualificate come urbanisticamente irrilevanti. Si è già ricordato la sentenza di questo Tribunale, sede di Milano, II, sentenza n. 160 del 23/01/2008, secondo cui “la realizzazione di un soppalco (nel caso di specie avente una superficie di oltre 60 mq. e altezza di 2, 50 m) comporta un incremento della superficie utile, e, pertanto, ancorché si tratti di opera interna, esorbita senza dubbio dalla sfera applicativa dell’art. 26 della l. n. 47/1985”; si aggiunge adesso che, sempre lo stesso Tribunale, anche nella sentenza n. 3354 del 18/07/2005 ha aggiunto che “l’esecuzione di opere all’interno di un immobile con destinazione produttiva consistenti nella demolizione e costruzione di pareti in laterizio e in cemento al fine di ricavare locali abitativi e nella realizzazione di nuovi impianti elettrico e idrico-sanitario, nonostante siano opere interne, sono sottoposte all’ottenimento del titolo ampliativo (concessione edilizia, rectius permesso di costruire) in quanto trattasi di opere implicanti certamente un cambio di destinazione d’uso”, evidenziando in modo immediato che non è l’essere realizzata l’opera all’interno o all’esterno di un manufatto che rileva a fini edilizi (semmai potrebbe essere decisivo ai fini del regime pubblicistico del paesaggio), ma l’aumento del carico urbanistico, che può essere provocato in ugual modo sia dalla creazione dell’opera all’interno che all’esterno. D’altronde, le altre categorie edilizie previste dalle definizioni dell’art. 3 del testo unico non si attagliano alla vicenda in esame. Un intervento che crea superficie utile non può essere certo annoverato tra quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, in quanto, com’è noto, “la manutenzione straordinaria non può comportare aumento di unità immobiliari, aumento di superfici utili, modifiche della sagoma o mutamenti di destinazione d’uso” (Cass. pen. , sez. III, 26 gennaio 2007, n. 2881), e, come è stato ribadito di recente, “le opere edilizie finalizzate ad aumentare la superficie utile del manufatto e a modificarne la destinazione – non possono essere qualificate come intervento di manutenzione straordinaria” (T. a. r. Valle d’Aosta 11/2010). Né è possibile far rientrare l’intervento eseguito nella categoria del restauro e risanamento conservativo perché quest’ultimo presuppone la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell’edificio e la distribuzione interna della sua superficie (T. a. r. Lombardia, Milano, sez. II, 14 maggio 2007, n. 3070). In definitiva, un titolo abilitativo serviva per realizzare le opere in esame, e non è sufficiente sostenere che tale titolo poteva al più essere una d. i. a. , perché anche la d. i. a. è un titolo abilitativo che va pur sempre presentato e la cui mancanza attribuisce al Comune ex art. 37, ultimo co. , t. u. il potere di emettere l’ordine di demolizione.»

TAR ABRUZZO, SEZIONE PESCARA n. 779 del 08/07/2010 - Relatore: Michele Eliantonio - Presidente: Umberto Zuballi

Sintesi: La sanzione applicabile agli interventi abusivi sottoposti a preventiva denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 22, I comma, d. P. R. 380/01, non è la demolizione prevista dall'art. 33, bensì la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37.

Estratto: «Con i due motivi di gravame la ricorrente per un verso (primo motivo) sostiene che l'intervento in questione avrebbe potuto legittimamente essere realizzato senza chiedere alcun titolo edilizio, in quanto tale opera costituisce un mero arredo di natura precaria, per altro verso (secondo motivo) che in ogni caso, ove l'opera fosse in realtà soggetta a d. i. a. , avrebbe dovuto applicarsi una sanzione pecuniaria e non ordinarsi la demolizione. Il secondo motivo di ricorso è fondato e tale circostanza può dispensare il Collegio dall'esame il primo motivo di gravame, che richiederebbe lo svolgimento di un'attività istruttoria, in quanto, ai fini del rilascio di un titolo edilizio, si intende per costruzione ogni opera che attua una trasformazione urbanistico - edilizia del territorio, con perdurante modifica dello stato dei luoghi, a prescindere dal materiale utilizzato. Ed allo stato degli atti, non è possibile accertare l'esatta natura dell'opera realizzata. Va, tuttavia, rilevato che il Comune ha ritenuto di ricondurre l'opera in questione non nell'ambito degli interventi che l'art. 10, I comma, del D. P. R. n. 380/2001, sottopone a preventivo permesso di costruire, ma a quelli sottoposti a preventiva denuncia di inizio attività ai sensi del successivo art. 22, I comma. Ciò posto, la sanzione applicabile avrebbe dovuto essere quella pecuniaria prevista dall'art. 37 del D. P. R. n. 380/2001 e non la demolizione prevista dal precedente art. 33; né risulta adeguatamente evidenziato nell'atto impugnato per un verso che l'immobile in questione ricade in zona vincolata e per altro verso che era stato richiesto al Ministero per i beni e le attività culturali parere in ordine alla riduzione in pristino di quanto realizzato.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n. 5570 del 05/07/2010 - Relatore: Angelo Vitali - Presidente: Santo Balba

Sintesi: L'applicabilità dell'art. 37 D. P. R. 380/2001 (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla D. I. A.) postula la conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Estratto: «Fondato è invece il terzo motivo di ricorso, con il quale i ricorrenti hanno censurato il provvedimento comunale 1. 2. 2006, prot. 3357 (doc. 8 delle produzioni 20. 4. 2009 di parte ricorrente), di irrogazione della sanzione pecuniaria di € 516, 00 ex art. 37 comma 1 D. P. R. n. 380/2001, per contrasto con l'art. 20 del P. U. C. , che impone la conservazione dei soffitti a volta esistenti. Occorre innanzitutto chiarire che la censura è tempestiva ed ammissibile: tempestiva in quanto la controinteressata non ha dedotto né provato la precedente conoscenza dello specifico provvedimento in capo ai ricorrenti; ammissibile per le ragioni già illustrate supra, a proposito della originaria integrità del contraddittorio e della sussistenza dell'interesse ad agire al fine di contestare il rilascio di titoli edilizi che renderebbero concretamente possibile l'esercizio dell'attività di bar. Ciò posto, si osserva che, con l'adozione del provvedimento in questione, reso su specifica istanza degli interessati in data 20. 12. 2005, il comune ha inteso sanare definitivamente, mediante l'irrogazione della sanzione pecuniaria minima, la abusiva demolizione del soffitto a volta e la sua sostituzione con un soffitto piano. Innanzitutto, si osserva che il provvedimento 1. 2. 2006 prot. 3357 si è limitato – ex art. 37 comma 1 D. P. R. n. 380/2001 - ad applicare la sanzione per la realizzazione dell'intervento in assenza del necessario titolo abilitativo, ma non contiene affatto l'accertamento – ex art. 37 comma 4 D. P. R. citato - della conformità dell'intervento, accertamento che – solo – consentirebbe la regolarizzazione dell'intervento abusivo (sanatoria), con il conseguente diritto al mantenimento dello stesso. In ogni caso, la sanatoria ex artt. 36 e 37 del D. P. R. n. 380/2001 dell'intervento di demolizione del soffitto a volta non era neppure concretamente conseguibile, non sussistendo la conformità alla normativa urbanistica vigente al momento del richiesto titolo edilizio (20. 12. 2005), posto che l'art. 20 del P. U. C. prescrive la salvaguardia dei solai a volta per gli interventi sugli edifici appartenenti, tra le altre, alla zona AC (A-CE), in cui ricade l'immobile in questione. L'accertamento di conformità previsto dagli artt. 36 (per le opere eseguite in assenza di permesso di costruire) e 37 comma 4 (per le opere eseguite in assenza di D. I. A.) del D. P. R. n. 380 del 2001 è diretto a sanare - a regime - le opere solo "formalmente" abusive, in quanto eseguite senza titolo edilizio (rispettivamente, permesso di costruire o D. I. A.), 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 sanatoria (c. d. doppia conformità). Non è invece applicabile nei riguardi delle opere che siano state eseguite – come nel caso di specie - non solo senza titolo, ma anche in difformità dalle norme urbanistiche: in tal caso, infatti, scatta il diverso regime sanzionatorio di cui all'art. 27 comma 2 del D. P. R. n. 380 del 2001 (demolizione e ripristino dello stato

dei luoghi), che, ampliando l'ambito di applicazione del precedente articolo 4, comma 2 della legge n. 47/1985, concerne, per sua stessa previsione, non soltanto le ipotesi di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, ma anche tutte le altre ipotesi di violazione della normativa urbanistica sostanziale (T. A. R. Campania, IV, 4. 2. 2010, n. 566; id. , 21. 3. 2008, n. 1460). Del resto, la demolizione del soffitto a volta non poteva essere sanzionata in forza dell'art. 37 c. 1 D. P. R. n. 380/2001 (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla D. I. A.) anche perché la D. I. A. , pur astrattamente applicabile in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio, postula indefettibilmente la conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (art. 22 c. 1 D. P. R. n. 380/2001 e 23 c. 1 L. R. n. 16/2008), nel caso di specie insussistente. Donde l'illegittimità del provvedimento 1. 2. 2006 prot. 3357 per falsa applicazione dell'art. 37 comma 1 D. P. R. n. 380/2001.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n. 643 del 15/03/2010 - Relatore: Carmine Spadavecchia - Presidente: Mario Arosio

Sintesi: Laddove sia stata autorizzata la sola demolizione parziale dell'immobile, la demolizione totale dello stesso configura un intervento edilizio eseguito in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, sanzionabile ai sensi dell'art. 37 del d. p. r 6 giugno 2001 n. 380.

Estratto: «Il piano di recupero e la d. i. a. originaria prevedevano la demolizione parziale dell'edificio, con la conservazione della facciata su via S. Stefano. La convenzione 19 novembre 2004 (art. 11) autorizzava l'immediata esecuzione delle demolizioni "previste [e] progettate", nonché "di tutte le opere provvisorie occorrenti" ad evitare il pericolo di crolli; per ogni altra opera richiedeva il rilascio preventivo del permesso di costruire. 15. La demolizione totale (compresa la facciata su via S. Stefano), realizzata prima di ottenere il titolo in variante, costituiva pertanto abuso sanzionabile ai sensi dell'art. 37 del d. p. r 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico in materia edilizia), il quale, nel disciplinare gli interventi eseguiti in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, stabilisce (comma 4) 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".»

n°6 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n. 32539 del 01/09/2010 - Relatore: Silvio Amoresano - Presidente: Ernesto Lupo

Sintesi: Va qualificata come lottizzazione quell'insieme di opere o di atti giuridici che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia di terreni a scopo edificatorio intesa quale conferimento all'area di un diverso assetto territoriale, attraverso impianti di interesse privato e di interesse collettivo, tali da creare una nuova maglia di tessuto urbano.

Estratto: «3) E' opportuno ricordare che, a norma della L. n. 47 del 1985, art. 18 (ora D. P. R. n. 380 del 2001, art. 30) "Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento o la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio". Va quindi, alla luce della previsione normativa, qualificata come lottizzazione quell'insieme di opere o di atti giuridici che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia di terreni a scopo edificatorio intesa quale conferimento all'area di un diverso assetto territoriale, attraverso impianti di interesse privato e di interesse collettivo, tali da creare una nuova maglia di tessuto urbano (così Cass. sez. 3 n. 17663 del 3. 3. 2005). Secondo la giurisprudenza più recente di questa Corte, costituisce

lottizzazione edilizia qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dall'entità del frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale, che postulino l'attuazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria occorrenti per le necessità dell'insediamento. Il reato di lottizzazione può configurarsi: "- in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione; - ma anche allorquando detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione dello strumento generale di pianificazione che non possono essere modificate da piani urbanistici attuativi" (cfr. Cass. sez. 3 n. 37. 472 del 26. 6. 2008 - ric. Belloi ed altri; conf. Cass. sez. 3 n. 12426 del 7. 2. 2008 - Bordini). Il reato di lottizzazione abusiva può essere integrato anche quando vengano realizzate opere per le quali sia stato rilasciato un provvedimento di autorizzazione, ove dette opere comportino una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in violazione delle prescrizioni espresse dagli strumenti urbanistici e dalla legge, restando a tal proposito indifferente se la violazione dipenda dalla carenza del necessario piano di lottizzazione o se piuttosto l'intervento risulti precluso in radice per le sue connotazioni obiettive, tali da porlo in contrasto con lo strumento generale di pianificazione. . . (Cass. sez. 6, 8. 2. 2005 n. 4424).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16705 del 13/07/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Le operazioni giuridiche di frazionamento dei lotti erano ritenute già punibili sin da data anteriore alla entrata in vigore della legge 47/1985.

Estratto: «2. 4. Sempre nell'ambito del motivo rubricato con il n. 2, l'istante assume la violazione dell'art. 30, comma 10, del D. P. R. n. 380/2001, per l'inapplicabilità della misura repressiva ai frazionamenti immobiliari eseguiti antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge 28. 2. 1985 n. 47. Anche la suddetta censura è infondata. . Va in primo luogo osservato che, sebbene il lotto di proprietà della ricorrente discende da un frazionamento eseguito in data anteriore al 1985, l'atto di compravendita è stato stipulato nel 1998 e, dunque, ricade appieno, razione temporis, nella disciplina sanzionatoria conseguente all'entrata in vigore dell'art. 18 della L. 28 febbraio 1985 n. 47. Inoltre, come può leggersi nell'atto in discussione, la frammentazione dell'originario fondo è proseguita nel corso degli anni, tanto che, nel solo periodo dal 1991 al 2005, si contano ben 14 atti di frazionamento. In ogni caso, le argomentazioni poste a sostegno della censura tralasciano di considerare che già la disciplina anteriore alla legge n. 47/1985, rinvenibile nell'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/1942, al comma 1, imponeva espressamente il divieto di lottizzazione dei terreni a scopo edilizio, senza preventiva autorizzazione del Comune, fino alla approvazione del piano regolatore particolareggiato (cfr. , per una puntuale ricostruzione storica dell'istituto, T. A. R. Campania, Sezione IV, 10 novembre 2006 n. 9458). Di qui l'irrelevanza, nella specie, delle argomentazioni dedotte dalla ricorrente circa l'irretroattività della normativa di cui all'art. 18 della legge n. 47/1985 per la parte relativa alla lottizzazione cartolare, innanzitutto, poiché le operazioni giuridiche di frazionamento dei lotti erano ritenute già punibili sin da data anteriore alla entrata in vigore della legge n. 47/1985 (cfr. ex plurimis, Consiglio di Stato, Sezione V, n. 2445/2003, n. 3531/2003, 3573/2003). Inoltre, come si è già anticipato, la fattispecie concreta sanzionata dal Comune di Giugliano in Campania assume natura cd. mista, in quanto caratterizzata, oltre che da una pluralità di atti di frazionamento di un più ampio fondo (la ex particella n. 55 del foglio n. 83, di circa 16 ettari) in più lotti e dalla compravendita di questi ultimi, anche da consistenti attività materiali realizzate in un ampio arco temporale e proseguite anche di recente, indubbiamente idonee ad attuare in via progressiva un'abusiva trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area, in violazione delle prescrizioni del P. R. G. dirette a salvaguardarne la destinazione agricola.»

Sintesi: Non è illegittima la riunione in un unico atto dei provvedimenti ex artt. 30 e 31 D. P. R. 380/2001, pertanto il Comune, oltre a ordinare la sospensione delle operazioni di lottizzazione abusiva, può nello stesso provvedimento ingiungere la demolizione delle opere medio tempore realizzate.

Estratto: «2. 5. La ricorrente lamenta poi che l'autorità emanante sarebbe fuoriuscita dallo schema tipico della potestà esercitata, ai sensi dell'art. 30 del T. U. sull'edilizia, avendo non solo ordinato la sospensione di ogni opera edilizia e vietato di disporre dei suoli con atto tra vivi ma altresì contestualmente ingiunto la demolizione dei manufatti realizzati, atteso che la funzione tipica dell'istituto della lottizzazione abusiva presupporrebbe attività in corso e non opere già eseguite (secondo e quarto motivo). Premesso che con l'ordinanza di demolizione n. 147/08 del 3 dicembre 2008, anch'essa impugnata, il Comune di Giugliano ha autonomamente sanzionato il fabbricato abusivamente costruito sul fondo di cui la ricorrente è proprietaria, osserva il Collegio che l'interesse pubblico volto ad assicurare la doverosità dell'attività ripristinatoria non è estraneo all'istituto in esame, stante anche il chiaro disposto dell'art. 30, comma 8, del d. P. R. n. 380/2001, laddove precisa che “[...]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”. Va inoltre rilevato che la prescrizione in contestazione è inserita in un provvedimento che assume oggetto plurimo, non essendo preclusa l'evenienza – soprattutto nei casi, come quello in esame, caratterizzati da una consistente attività di abusiva trasformazione del territorio – di concentrare in un solo atto le esigenze di prevenzione e repressione, attraverso un'autonoma disposizione sanzionatoria nei confronti delle costruzioni realizzate senza titolo, con la diffida a demolirle entro il termine di 90 giorni previsto dall'art. 31 del d. P. R. n. 380 del 2001. In definitiva, non si ravvisa una inedita commistione di provvedimenti sanzionatori nella riunione in un unico atto dei provvedimenti ex artt. 30 e 31 d. P. R. 380, in ragione della sussistenza del contenuto minimo essenziale di entrambi e del fatto che l'ingiunzione a demolire non può essere esclusa dalla pendenza del procedimento volto a reprimere una fattispecie lottizzatoria abusiva, rappresentando al contrario un quid pluris necessario nell'ipotesi di lottizzazione materiale con stadio avanzato di realizzazione di immobili abusivi.»

n°7 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> BENE GIURIDICO TUTELATO

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16528 del 01/07/2010 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Il concetto di "opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia" dei terreni di cui all'art. 30 D. P. R. 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, al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio e uno sviluppo degli insediamenti abitativi e dei correlativi standard compatibile con le esigenze di finanza pubblica.

Estratto: «Si deve al riguardo ricordare che l'articolo 30 del T. U. sull'edilizia – che riproduce le disposizioni contenute nel previgente articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 – distingue due diverse ipotesi di lottizzazione abusiva a scopo edificatorio. La prima, cd. lottizzazione materiale (o reale), ricorre “quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione”. La seconda, lottizzazione cd. formale, negoziale ovvero cartolare, si delinea “quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio”. Ai sensi dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001, la lottizzazione abusiva materiale ricorre quindi nel caso di realizzazione di opere che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia dei terreni, sia in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, ovvero di quelle stabilite direttamente da leggi statali o regionali, sia in assenza della prescritta autorizzazione, mentre la lottizzazione abusiva formale o cartolare si verifica quando, pur non essendo ancora avvenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne siano già realizzati i presupposti con il frazionamento e la vendita (o altri equipollenti) del terreno in lotti che, per le specifiche caratteristiche, quali la dimensione dei lotti stessi, la natura del terreno, la destinazione urbanistica, la ubicazione e la previsione di opere urbanistiche, e per gli altri elementi riferiti agli acquirenti, evidenzino in modo non equivoco la

destinazione a uso edificatorio, creando così una variazione in senso accrescitivo tanto del numero dei lotti quanto di quello dei soggetti titolari dei diritti sugli stessi. 6. - La formulazione dell'art. 30, del D. P. R. n. 380 del 2001 consente quindi di affermare che può integrare un'ipotesi di lottizzazione abusiva qualsiasi tipo di opera in concreto idonea a stravolgere l'assetto del territorio preesistente ed a realizzare un nuovo insediamento abitativo e, pertanto, a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione del territorio (che viene posta di fronte al fatto compiuto), sia un nuovo e non previsto carico urbanistico. 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, al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio e uno sviluppo degli insediamenti abitativi e dei correlativi standard compatibile con le esigenze di finanza pubblica (T. A. R. Lazio Roma, sez. I, 9 ottobre 2009, n. 9859). 7. - Per quanto concerne il frazionamento cartolare si è poi precisato che, sebbene l'accertamento dei presupposti di cui all'art. 30 del D. P. R. n. 380 comporti la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi indicati nella norma, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca la destinazione a scopo edificatorio degli atti posti in essere dalle parti, è tuttavia sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche solo da alcuni degli indizi o, anche da un solo indizio (Consiglio Stato, sez. IV, 31 marzo 2009, n. 2004; T. A. R. Lazio Roma, sez. II, 5 novembre 2009, n. 10872). 8. - Applicando tali principi al caso di specie risulta evidente, dall'esame degli atti di causa, che nell'area di proprietà del ricorrente (e degli altri soggetti interessati dal provvedimento impugnato) è stata realizzata una vasta lottizzazione abusiva sia cartolare che materiale. Come risulta infatti dagli accertamenti compiuti dal Comune, richiamati nel provvedimento impugnato, un ampio fondo del foglio 80 (con destinazione E1 agricola), originariamente di proprietà della signora Laura Pane, è stato oggetto di frazionamento e i relativi lotti sono stati alienati a diversi soggetti e sono stati oggetto di numerosi interventi edilizi realizzati in assenza di qualsiasi titolo abilitativo (e sanzionati con diverse ordinanze di demolizione). Ritiene pertanto il Collegio che il Comune di Giugliano in Campania ha fatto (anche se tardivamente) corretta applicazione dei richiamati principi, evidenziando che sulla suindicata porzione di territorio sono stati compiuti, nel corso degli anni, il frazionamento di un più ampio fondo in più lotti e la compravendita di questi ultimi, e sono state anche realizzate attività materiali indubbiamente idonee ad attuare una trasformazione urbanistica ed edilizia in violazione delle prescrizioni del P. R. G. che prevedevano la destinazione agricola dell'area. 9. - Il disegno lottizzatorio emerge chiaramente, ove si considerino unitariamente, nel loro sviluppo cronologico, le circostanze fattuali poste a base dell'iter logico seguito dall'organo emanante, come esplicitate nell'atto in discussione e confermate dagli atti depositati in giudizio. E tutte le indicate circostanze, unitariamente intese, sono tali da evidenziare congruamente il disegno lottizzatorio abusivo non solo nella sua forma negoziale ma anche in quella materiale. Sussistono, infatti, univoci indici rivelatori da cui emerge l'illecito scopo edificatorio, risultando accertato per tabulas che all'atto di suddivisione dell'area in lotti di dimensione inferiore al minimo prescritto dal P. R. G. è seguita la stipula di atti di trasferimento della loro proprietà a terzi e, successivamente, anche la costruzione in breve tempo di numerose opere abusive. 10. - Infondate risultano in conseguenza le censure con le quali il ricorrente ha lamentato l'erronea applicazione nella fattispecie delle disposizioni contenute nell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001. Deve peraltro aggiungersi, in relazione alla lamentata (e ritenuta irragionevole) presenza nel provvedimento impugnato (anche) di un ordine di sospensione di lavori (in realtà già ultimati da tempo), che tale prescrizione è inserita in un provvedimento che ha un oggetto plurimo e diversi destinatari per cui non può essere preclusa l'evenienza – soprattutto in casi, come quello in esame, caratterizzati da una consistente attività di abusiva trasformazione del territorio – di concentrare in un solo atto le esigenze di prevenzione e repressione, attraverso una disposizione sanzionatoria rivolta nei confronti di tutte le costruzioni realizzate senza titolo. Del resto una ingiunzione a sospendere l'attività edilizia abusiva (che deve ritenersi rivolta anche solo ad alcuni dei destinatari del provvedimento) non può essere esclusa nell'ipotesi di lottizzazione che è anche materiale con la realizzazione (anche in epoche diverse) di numerosi immobili abusivi.»

n°8 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n. 32539 del 01/09/2010 - Relatore: Silvio Amoresano - Presidente: Ernesto Lupo

Sintesi: Il reato di lottizzazione può configurarsi: a) in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione; b) ma anche allorquando detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione dello strumento generale di pianificazione che non possono essere modificate da piani urbanistici attuativi.

Estratto: «3) E' opportuno ricordare che, a norma della L. n. 47 del 1985, art. 18 (ora D. P. R. n. 380 del 2001, art. 30) "Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento o la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio". Va quindi, alla luce della previsione normativa, qualificata come lottizzazione quell'insieme di opere o di atti giuridici che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia di terreni a scopo edificatorio intesa quale conferimento all'area di un diverso assetto territoriale, attraverso impianti di interesse privato e di interesse collettivo, tali da creare una nuova maglia di tessuto urbano (così Cass. sez. 3 n. 17663 del 3. 3. 2005). Secondo la giurisprudenza più recente di questa Corte, costituisce lottizzazione edilizia qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dall'entità del frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale, che postulino l'attuazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria occorrenti per le necessità dell'insediamento. Il reato di lottizzazione può configurarsi: "- in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione; - ma anche allorquando detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione dello strumento generale di pianificazione che non possono essere modificate da piani urbanistici attuativi" (cfr. Cass. sez. 3 n. 37. 472 del 26. 6. 2008 - ric. Belloi ed altri; conf. Cass. sez. 3 n. 12426 del 7. 2. 2008 - Bordini). Il reato di lottizzazione abusiva può essere integrato anche quando vengano realizzate opere per le quali sia stato rilasciato un provvedimento di autorizzazione, ove dette opere comportino una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in violazione delle prescrizioni espresse dagli strumenti urbanistici e dalla legge, restando a tal proposito indifferente se la violazione dipenda dalla carenza del necessario piano di lottizzazione o se piuttosto l'intervento risulti precluso in radice per le sue connotazioni obiettive, tali da porlo in contrasto con lo strumento generale di pianificazione. . . (Cass. sez. 6, 8. 2. 2005 n. 4424).»

n°9 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> AREE NON EDIFICABILI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 6874 del 15/09/2010 - Relatore: Guido Romano - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: La sola suddivisione in più lotti di un terreno urbanisticamente non sfruttabile a scopi edilizi, in ragione della sua specifica destinazione di zona e dell'entità inferiore alla misura minima utile a tale scopo, non può in ogni caso costituire presupposto per ritenere sussistente una lottizzazione cartolare.

Estratto: «5. 3. 2 - Residua, allora, indagare se lo stesso provvedimento possa trovare sostegno nella norma regionale. Al riguardo, ritiene il Collegio che sia detta norma, sia quella nazionale già esaminata, si fondino entrambe sul comune scopo di verificare, tenuto conto delle indicazioni in esse contenute a livello esemplificativo, se gli elementi concretamente rilevabili in ciascun caso denuncino, "...in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio..." dell'attività (cartolare) posta in essere dalle parti. Infatti, la norma

nazionale della legge n. 47 del 1985, nel porre tale ultima specifica locuzione quale logica e coerente formula di chiusura del quadro di elementi da essa esemplificativamente individuato, non ha fatto altro che rendere palese, trasformandolo in diritto positivo, quel nucleo essenziale implicito nella norma regionale che agevolmente emerge sol che l'interprete acceda, come doveroso, ad una lettura della stessa norma regionale costituzionalmente orientata al rispetto del diritto di proprietà. Ed invero, la sola suddivisione in più lotti di un terreno urbanisticamente non sfruttabile a scopi edilizi, in ragione della sua specifica destinazione di zona e dell'entità inferiore alla misura minima utile a tale scopo, non può in ogni caso costituire presupposto per ritenere sussistente una lottizzazione cartolare poiché, diversamente, si perverrebbe ad attribuire ad essa, anche a voler prescindere dalla pur rilevata influenza dei principi desumibili dalla norma nazionale, un contenuto dispositivo sostanzialmente, quanto irrazionalmente, limitativo del diritto al libero commercio dei beni privati.»

n°10 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> DIVISIONI EREDITARIE

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16527 del 01/07/2010 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Non rientra tra i frazionamenti dovuti a divisioni ereditarie, che escluderebbero la lottizzazione abusiva, l'ipotesi della vendita, effettuata in un arco temporale assai prossimo, di lotti individuati a seguito di divisione ereditaria e palesemente destinati a scopo edificatorio, nel qual caso non può essere esclusa l'applicazione delle sanzioni previste per la lottizzazione abusiva.

Estratto: «Nella fattispecie non può essere quindi invocata la disposizione, contenuta nel comma 1 dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001, che esclude dalle lottizzazioni abusive i frazionamenti dovuti a divisioni ereditarie. La giurisprudenza ha peraltro chiarito che diversa è l'ipotesi della vendita, effettuata in un arco temporale assai prossimo, di lotti individuati a seguito di divisione ereditaria e palesemente destinati a scopo edificatorio, nel qual caso non può essere esclusa l'applicazione delle sanzioni previste per la lottizzazione abusiva (Cassazione penale, sez. III, 18 maggio 2006, n. 23154). Senza contare che, anche in tema di divisioni ereditarie, si è ritenuto che non può essere esclusa in modo assoluto la configurabilità di una lottizzazione cartolare in quanto l'intento lottizzatorio, che non può desumersi dal semplice frazionamento, può essere tuttavia ricavato da un quid pluris che evidenzi la volontà di lottizzare (Cassazione penale, sez. III, 28 settembre 2005, n. 38632).»

Sintesi: In tema di divisioni ereditarie non può essere esclusa in modo assoluto la configurabilità di una lottizzazione cartolare in quanto l'intento lottizzatorio, che non può desumersi dal semplice frazionamento, può essere tuttavia ricavato da un quid pluris che evidenzi la volontà di lottizzare.

Estratto: «Nella fattispecie non può essere quindi invocata la disposizione, contenuta nel comma 1 dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001, che esclude dalle lottizzazioni abusive i frazionamenti dovuti a divisioni ereditarie. La giurisprudenza ha peraltro chiarito che diversa è l'ipotesi della vendita, effettuata in un arco temporale assai prossimo, di lotti individuati a seguito di divisione ereditaria e palesemente destinati a scopo edificatorio, nel qual caso non può essere esclusa l'applicazione delle sanzioni previste per la lottizzazione abusiva (Cassazione penale, sez. III, 18 maggio 2006, n. 23154). Senza contare che, anche in tema di divisioni ereditarie, si è ritenuto che non può essere esclusa in modo assoluto la configurabilità di una lottizzazione cartolare in quanto l'intento lottizzatorio, che non può desumersi dal semplice frazionamento, può essere tuttavia ricavato da un quid pluris che evidenzi la volontà di lottizzare (Cassazione penale, sez. III, 28 settembre 2005, n. 38632).»

n°11 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> ELUSIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n. 32539 del 01/09/2010 - Relatore: Silvio Amoresano - Presidente: Ernesto Lupò

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva può essere integrato anche quando vengano realizzate opere per le quali sia stato rilasciato un provvedimento di autorizzazione, ove dette opere comportino una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in violazione delle prescrizioni espresse dagli strumenti urbanistici e dalla legge, restando a tal proposito indifferente se la violazione dipenda dalla carenza del necessario piano di lottizzazione o se piuttosto l'intervento risulti precluso in radice per le sue connotazioni obiettive, tali da porlo in contrasto con lo strumento generale di pianificazione.

Estratto: «3) E' opportuno ricordare che, a norma della L. n. 47 del 1985, art. 18 (ora D. P. R. n. 380 del 2001, art. 30) "Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento o la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio". Va quindi, alla luce della previsione normativa, qualificata come lottizzazione quell'insieme di opere o di atti giuridici che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia di terreni a scopo edificatorio intesa quale conferimento all'area di un diverso assetto territoriale, attraverso impianti di interesse privato e di interesse collettivo, tali da creare una nuova maglia di tessuto urbano (così Cass. sez. 3 n. 17663 del 3. 3. 2005). Secondo la giurisprudenza più recente di questa Corte, costituisce lottizzazione edilizia qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dall'entità del frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale, che postulino l'attuazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria occorrenti per le necessità dell'insediamento. Il reato di lottizzazione può configurarsi: "- in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione; - ma anche allorché detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione dello strumento generale di pianificazione che non possono essere modificate da piani urbanistici attuativi" (cfr. Cass. sez. 3 n. 37. 472 del 26. 6. 2008 - ric. Belloi ed altri; conf. Cass. sez. 3 n. 12426 del 7. 2. 2008 - Bordini). Il reato di lottizzazione abusiva può essere integrato anche quando vengano realizzate opere per le quali sia stato rilasciato un provvedimento di autorizzazione, ove dette opere comportino una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in violazione delle prescrizioni espresse dagli strumenti urbanistici e dalla legge, restando a tal proposito indifferente se la violazione dipenda dalla carenza del necessario piano di lottizzazione o se piuttosto l'intervento risulti precluso in radice per le sue connotazioni obiettive, tali da porlo in contrasto con lo strumento generale di pianificazione. . . (Cass. sez. 6, 8. 2. 2005 n. 4424).»

n°12 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 6870 del 15/09/2010 - Relatore: Raffaele Potenza - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: Lo stravolgimento del permesso di costruire mediante la realizzazione di edifici che per le loro caratteristiche non siano più riferibili a quelli approvati costituisce fatto idoneo ad integrare la fattispecie della lottizzazione senza la prescritta autorizzazione.

Estratto: «2. 2. Il motivo non può essere accolto, basandosi peraltro su un'erronea lettura sul punto della pronuncia gravata. Ed invero, anzitutto, il giudice di primo grado non ha affermato alcun automatismo o identificazione concettuale tra mutamento di destinazione d'uso e prova della lottizzazione abusiva, ma muovendo dal contenuto dell'art. 30 ha in sostanza affermato che l'entità complessiva delle opere poste in essere, anche in difformità di eventuali titoli edilizi, può costituire e nella fattispecie costituisce, elemento decisivo per individuare una destinazione d'uso incompatibile con le destinazioni di zona indicate dalla normativa urbanistica locale. Questi infatti i condivisibili punti fermi evidenziati dal TAR: - l'art. 30 del D. P. R. in

argomento dispone che “si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione”; - al fine di valutare un’ipotesi di lottizzazione abusiva c. d. “materiale”, è necessaria una visione d’insieme dei lavori, ossia una verifica nel suo complesso dell’attività edilizia realizzata, atteso che potrebbero anche ricorrere modifiche rispetto all’attività assentita idonee a conferire un diverso assetto al territorio comunale oggetto di trasformazione ; - tale risultato può realizzarsi anche tramite un’attività edilizia realizzata nel suo complesso e che conduca ad un illegittimo mutamento elusivamente della destinazione all’uso del territorio autoritativamente impressa dalla normativa. Tale interpretazione, che dà rilievo alla discrepanza tra destinazione di zona e caratteristiche d’uso delle opere, è condivisa anche dalla giurisprudenza penale (parimenti ricordata dal TAR), per la quale “lo stravolgimento del permesso di costruire mediante la realizzazione di edifici che per le loro caratteristiche non siano più riferibili a quelli approvati costituisce fatto idoneo ad integrare la fattispecie della lottizzazione senza la prescritta autorizzazione “ (Cass. pen. , s. III, n. 24096/2008); in relazione a questo orientamento appare quindi corretta la conclusione cui è pervenuto il primo giudice per cui il mutamento della destinazione d’uso di immobili oggetto di titolo edilizio, in contrasto con gli strumenti urbanistici, può dar luogo ad una ipotesi di lottizzazione abusiva, in presenza dei relativi presupposti. Né la tesi viene ad annullare, come si sostiene, ogni distinzione tra la fattispecie lottizzatoria e l’attività edilizia realizzata in difformità del titolo, poiché la prima (concetto chiarito anche dalla giurisprudenza penale) resta indipendente dalla necessità o meno della concessione edilizia, sicché quando - l’attività edilizia contrastante con la destinazione (oggi disciplinata dalla legislazione regionale ex art. 8 l. n. 47/1985) risulti anche avulsa da un quadro concessorio - si registra una seconda e distinta illegittimità amministrativa, la quale si affianca a quella rappresentata dalla lottizzazione materiale abusiva (sul punto v. Cons. di Stato, sez. V, n. 301/1996,). La tesi dell’appellante, per cui l’art. 30 sanzionerebbe solo la ‘trasformazione’ dei terreni e non le singole opere, urta dunque con il dato letterale della norma (che nella definizione individua anzitutto l’inizio delle opere), . 2. 3- Il secondo ordine di censure considera erroneo il presupposto, assunto dal TAR, per cui il semplice mutamento di destinazione d’uso in contrasto con lo strumento urbanistico integrerebbe “ex se” l’ipotesi lottizzatoria; in tale erronea ottica sarebbe quindi stata esaminata la relazione depositata dal CTU in primo grado e dalla quale risultano interventi realizzati (sulle due case rurali) finalizzati all’adattamento abitativo residenziale , in taluni casi con aumento di cubatura, a abitazione residenziale. L’appellante ribadisce poi la tesi già esaminata della insussistenza di una lottizzazione abusiva, sottolineando che gli interventi sono stati assentiti dal Comune con la concessione n. 33/2003 e che per la loro natura non possono costituire un elemento recante trasformazione urbanistica del territorio. 2. 4. Osserva al riguardo il Collegio che la giurisprudenza della Sezione ha da tempo affermato, proprio in ragione della già richiamata “ratio” dell’art. 18 della legge n. 47/1985 (oggi 30 del dpr n. 380/2001) , che “ non è, invece, necessario ai fini della configurabilità dell’abuso previsto dalla norma suindicata che, nell’ipotesi in cui quest’ultimo consista nella realizzazione di opere materiali, tali opere siano state eseguite in assenza di concessione edilizia o in difformità da quest’ultima. Infatti, il settimo comma dell’art. 18, che impone al sindaco di ordinare immediatamente la sospensione dei lavori in presenza di una lottizzazione «senza la prescritta autorizzazione», si riferisce solo alla mancanza dell’autorizzazione specifica alla lottizzazione, prevista dall’art. 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150; di conseguenza, ove tale autorizzazione non sia stata rilasciata, 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 “ (Cons. di Stato, sez. V, n. 301/1996). Inoltre, la trasformazione del territorio, nella logica della norma, viene realizzata anche mediante opere che per le loro caratteristiche complessive conseguono il risultato di insediare del territorio una struttura ad uso residenziale, assolutamente non conforme o compatibile con detta destinazione, anziché una struttura correlata alla destinazione delle aree (in questo caso agricola) conforme alle norme urbanistiche locali che la prevedono. E questo costituisce certamente una deviazione dagli scopi stabiliti in sede pianificatoria, alla cui protezione tende, come incontestatamente riconosciuto, l’art. 30 citato.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 5170 del 03/08/2010 - Relatore: Anna Leoni - Presidente: Giorgio Giaccardi

Sintesi: Il mutamento di destinazione d'uso di un complesso immobiliare la cui originaria destinazione assentita dalla P. A era quella di manufatti in zona artigianale con destinazione laboratorio-alloggio del custode può costituire lottizzazione abusiva.

Estratto: «2. Nel primo motivo di appello si contesta l'omesso esame di punti decisivi della controversia e delle risultanze istruttorie. In particolare i primi giudici non avrebbero tenuto conto delle risultanze della CTU espletata nell'ambito del giudizio amministrativo, né della intervenuta sentenza di assoluzione pronunciata dal GUP con riferimento al contestato reato di lottizzazione abusiva. La censura non può essere condivisa. Invero, dalla sentenza gravata è possibile dedurre, in maniera inequivoca, che i primi giudici hanno ben avuto presente le risultanze della disposta consulenza tecnica, alla quale in più punti fanno riferimento, come pure a tutta la istruttoria compiuta sul caso. In particolare, sulla base di tali risultanze, il Tribunale ha potuto acclarare che le aree da cedere non erano state calcolate e che neppure il funzionario incaricato della consulenza aveva potuto pervenire alla loro quantificazione, in assenza delle complesse operazioni di verifica dell'intera dotazione delle aree, omessa anche in sede istruttoria. Quanto alla ritenuta illegittimità della sentenza perché non avrebbe considerato la intervenuta assoluzione in sede penale dal reato di lottizzazione abusiva, va osservato che oggetto del giudizio penale, rivolto avverso una pluralità di imputati, era l'associazione ai fini di commettere un serie indeterminata di delitti, aventi come oggetto l'attività edificatoria contestata in quanto realizzata in difformità ai titoli autorizzatori, concernenti abuso di atti d'ufficio in relazione a delibere di lottizzazioni illegittime, nonché al rilascio di concessioni edilizie illegittime, falso in atti pubblici, truffa aggravata e altro. Il GUP di Napoli, con sentenza depositata in data 7/10/2008 ha dichiarato il non luogo a procedere nei confronti di tutti gli imputati perché il fatto non sussiste e perché il fatto non costituisce reato; quanto ai rimanenti capi di imputazione, per insufficienza ed idoneità degli elementi raccolti a sostenere l'accusa in giudizio. A ben vedere, la sentenza richiamata, se pur rileva nel senso di escludere la responsabilità personale degli imputati in ordine ai reati contestati e alle modalità di loro commissione, non può, invece, rilevare ai fini della individuazione, nella fattispecie, di una ipotesi di lottizzazione abusiva sulla scorta dell'ormai consolidato indirizzo giurisprudenziale della Cassazione secondo cui, come nel caso in esame, la stessa si configura per effetto del mutamento di destinazione d'uso di un complesso immobiliare la cui originaria destinazione assentita dalla P. A. era quella di manufatti in zona artigianale con destinazione laboratorio- alloggio del custode (cfr. Cass. Pen., III sez., n. 42471/08). E' noto che il reato di lottizzazione abusiva, secondo la definizione contenuta nella L. n. 47 del 1985, art. 18, trasfuso senza modificazioni nel DPR n. 380 del 2001, art. 30, può essere realizzato mediante attività materiale costituita dalla esecuzione di opere che determinano una trasformazione edilizia o urbanistica del territorio, in violazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati o comunque di leggi statali e regionali, ovvero il compimento di attività negoziale che, attraverso il frazionamento dei terreni, ne modifichi inequivocabilmente la destinazione d'uso a scopo edificatorio (Cass. Pen. N. 10889/05). Particolare rilevanza assume, quindi, la destinazione del territorio stabilita dagli strumenti urbanistici, in quanto la lottizzazione abusiva viene ad incidere direttamente sul potere di programmazione dell'uso del territorio da parte dell'ente locale o sull'assetto del territorio già stabilito. Al riguardo è stata identificata la lottizzazione abusiva nel caso in cui le singole unità abitative perdano la originaria destinazione d'uso per acquistare quella residenziale, posto che tale modifica si pone in contrasto con lo strumento urbanistico (Cass. Pen., III Sez., n. 6990 del 2006). La fattispecie corrisponde a quanto verificatosi nella fattispecie, ove, secondo quanto accertato in sede istruttoria e in sede di consulenza tecnica, manufatti originariamente assentiti a scopo artigianale sono stati trasformati in unità residenziali. Gli atti impugnati in I grado hanno, infatti, posto in rilievo come gli immobili fossero ubicati in aree qualificate D ed E (zona artigianale), non contestate da parte appellante, che sostiene però che l'aver realizzato alloggi per custodi in edifici ad uso artigianale renderebbe compatibile l'intervento con la destinazione di area. Senonché, il mutamento di destinazione d'uso incide sulla pianificazione del territorio effettuata dalla P. A., sicché a nulla rileva l'eventuale rispetto (invocato dagli appellanti) degli standards edificatori in relazione al rapporto superficie/volume previsti dal PRG per l'edilizia residenziale. Alla luce di tali osservazioni in punto di diritto si deve ritenere che, a prescindere dalla sentenza di non doversi procedere pronunciata dal GUP di Napoli, il TAR abbia correttamente ravvisato l'esistenza di elementi idonei per configurare la lottizzazione abusiva, avendo rilevato che le unità immobiliari facevano parte del complesso originariamente assentito a destinazione artigianale.»

n°13 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> STRADE

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16527 del 01/07/2010 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Anche la sola realizzazione di una strada, comportando un mutamento del precedente assetto del territorio, costituisce opera di trasformazione urbanistica del territorio, tanto più qualora essa mal si concili con la destinazione dei terreni e sia finalizzata a fornire un accesso a singoli lotti costituenti lottizzazione abusiva.

Estratto: «8. - Risulta inoltre evidenziato anche da apposita planimetria che, come affermato dal Comune, fra i due ampi lotti originari oggetto del frazionamento (che hanno determinato la creazione di ben 16 lotti della ridotta dimensione di circa 1000 mq), è stata lasciata una fascia di terreno larga circa m. 10 che rappresenta una chiara previsione di opere di urbanizzazione, circostanza resa più evidente dal fatto che il fabbricato (abusivo) posto sulla particella 2116 è provvisto di marciapiede con un passo carrabile. Sul punto anche questo TAR ha di recente affermato che, perché possa configurarsi una (abusiva) lottizzazione, è sufficiente la esecuzione di opere le quali, pur se nella fase iniziale, denotino che è stato iniziato o è in corso un procedimento di trasformazione urbanistica ed edilizia del terreno in contrasto con le norme vigenti. Ed anche la sola realizzazione di una strada, comportando un mutamento del precedente assetto del territorio, costituisce opera di trasformazione urbanistica del territorio, tanto più qualora essa mal si concili con la destinazione dei terreni e sia finalizzata a fornire un accesso a singoli lotti costituenti lottizzazione abusiva (T. A. R. Campania Napoli, sez. II, 15 febbraio 2010, n. 913).»

n°14 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> ELEMENTO SOGGETTIVO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n. 28716 del 21/07/2010 - Relatore: Alfredo Maria Lombardi - Presidente: Guido De Maio

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva, che è a consumazione alternativa, potendosi realizzare sia per il difetto di autorizzazione sia per il contrasto con le prescrizioni della legge o degli strumenti urbanistici, può essere integrato anche a titolo di sola colpa.

Estratto: «Quanto alla contestazione dell'esistenza dell'elemento psicologico del reato osserva la il Collegio che, secondo il più recente, ma ormai consolidato, indirizzo interpretativo di questa Suprema Corte "Il reato di lottizzazione abusiva, che è a consumazione alternativa, potendosi realizzare sia per il difetto di autorizzazione sia per il contrasto con le prescrizioni della legge o degli strumenti urbanistici, può essere integrato anche a titolo di sola colpa, (sez. 3, 17. 3. 2009 n. 17865, P. M. in proc. Quarta ed altri, RV 243750; conf. sez. 3, n. 17866 del 2009; sez. 3, 11. 5. 2005 n. 36940, Stiffi ed altri, RV 232189; sez. 3, 1. 7. 2004 n. 39916, Lamedica ed altri, RV 230084). In ogni caso, anche se la fattispecie fosse ritenuta di natura dolosa, l'oggetto del dolo, riguarda solo gli elementi costitutivi del reato e, cioè, la consapevolezza della carenza di autorizzazione alla lottizzazione e dei titoli abilitativi per l'attività di trasformazione urbanistica dei terreni, punto sul quale vi è adeguata motivazione nella sentenza impugnata.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16528 del 01/07/2010 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Sebbene l'accertamento dei presupposti di cui all'art. 30 D. P. R. 380/2001 comporti la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi indicati nella norma, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca la destinazione a scopo edificatorio degli atti posti in essere dalle parti, è tuttavia sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche solo da alcuni degli indizi o, anche da un solo indizio.

Estratto: «Si deve al riguardo ricordare che l'articolo 30 del T. U. sull'edilizia – che riproduce le disposizioni contenute nel previgente articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 – distingue due diverse ipotesi di lottizzazione abusiva a scopo edificatorio. La prima, cd. lottizzazione materiale (o reale), ricorre “quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione”. La seconda, lottizzazione cd. formale, negoziale ovvero cartolare, si delinea “quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del

terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio". Ai sensi dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001, la lottizzazione abusiva materiale ricorre quindi nel caso di realizzazione di opere che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia dei terreni, sia in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, ovvero di quelle stabilite direttamente da leggi statali o regionali, sia in assenza della prescritta autorizzazione, mentre la lottizzazione abusiva formale o cartolare si verifica quando, pur non essendo ancora avvenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne siano già realizzati i presupposti con il frazionamento e la vendita (o altri equipollenti) del terreno in lotti che, per le specifiche caratteristiche, quali la dimensione dei lotti stessi, la natura del terreno, la destinazione urbanistica, la ubicazione e la previsione di opere urbanistiche, e per gli altri elementi riferiti agli acquirenti, evidenzino in modo non equivoco la destinazione a uso edificatorio, creando così una variazione in senso accrescitivo tanto del numero dei lotti quanto di quello dei soggetti titolari dei diritti sugli stessi.

6. - La formulazione dell'art. 30, del D. P. R. n. 380 del 2001 consente quindi di affermare che può integrare un'ipotesi di lottizzazione abusiva qualsiasi tipo di opera in concreto idonea a stravolgere l'assetto del territorio preesistente ed a realizzare un nuovo insediamento abitativo e, pertanto, a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione del territorio (che viene posta di fronte al fatto compiuto), sia un nuovo e non previsto carico urbanistico. 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, al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio e uno sviluppo degli insediamenti abitativi e dei correlativi standard compatibile con le esigenze di finanza pubblica (T. A. R. Lazio Roma, sez. I, 9 ottobre 2009, n. 9859).

7. - Per quanto concerne il frazionamento cartolare si è poi precisato che, sebbene l'accertamento dei presupposti di cui all'art. 30 del D. P. R. n. 380 comporti la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi indicati nella norma, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca la destinazione a scopo edificatorio degli atti posti in essere dalle parti, è tuttavia sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche solo da alcuni degli indizi o, anche da un solo indizio (Consiglio Stato, sez. IV, 31 marzo 2009, n. 2004; T. A. R. Lazio Roma, sez. II, 5 novembre 2009, n. 10872).

8. - Applicando tali principi al caso di specie risulta evidente, dall'esame degli atti di causa, che nell'area di proprietà del ricorrente (e degli altri soggetti interessati dal provvedimento impugnato) è stata realizzata una vasta lottizzazione abusiva sia cartolare che materiale. Come risulta infatti dagli accertamenti compiuti dal Comune, richiamati nel provvedimento impugnato, un ampio fondo del foglio 80 (con destinazione E1 agricola), originariamente di proprietà della signora Laura Pane, è stato oggetto di frazionamento e i relativi lotti sono stati alienati a diversi soggetti e sono stati oggetto di numerosi interventi edilizi realizzati in assenza di qualsiasi titolo abilitativo (e sanzionati con diverse ordinanze di demolizione). Ritiene pertanto il Collegio che il Comune di Giugliano in Campania ha fatto (anche se tardivamente) corretta applicazione dei richiamati principi, evidenziando che sulla suindicata porzione di territorio sono stati compiuti, nel corso degli anni, il frazionamento di un più ampio fondo in più lotti e la compravendita di questi ultimi, e sono state anche realizzate attività materiali indubbiamente idonee ad attuare una trasformazione urbanistica ed edilizia in violazione delle prescrizioni del P. R. G. che prevedevano la destinazione agricola dell'area.

9. - Il disegno lottizzatorio emerge chiaramente, ove si considerino unitariamente, nel loro sviluppo cronologico, le circostanze fattuali poste a base dell'iter logico seguito dall'organo emanante, come esplicitate nell'atto in discussione e confermate dagli atti depositati in giudizio. E tutte le indicate circostanze, unitariamente intese, sono tali da evidenziare congruamente il disegno lottizzatorio abusivo non solo nella sua forma negoziale ma anche in quella materiale. Sussistono, infatti, univoci indici rivelatori da cui emerge l'illecito scopo edificatorio, risultando accertato per tabulas che all'atto di suddivisione dell'area in lotti di dimensione inferiore al minimo prescritto dal P. R. G. è seguita la stipula di atti di trasferimento della loro proprietà a terzi e, successivamente, anche la costruzione in breve tempo di numerose opere abusive.

10. - Infondate risultano in conseguenza le censure con le quali il ricorrente ha lamentato l'erronea applicazione nella fattispecie delle disposizioni contenute nell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001. Deve peraltro aggiungersi, in relazione alla lamentata (e ritenuta irragionevole) presenza nel provvedimento impugnato (anche) di un ordine di sospensione di lavori (in realtà già ultimati da tempo), che tale prescrizione è inserita in un provvedimento che ha un oggetto plurimo e diversi destinatari per cui non può essere preclusa l'evenienza – soprattutto in casi, come quello in esame, caratterizzati da una consistente attività di abusiva trasformazione del territorio – di concentrare in un solo atto le esigenze di prevenzione e repressione, attraverso una disposizione sanzionatoria rivolta nei confronti di tutte le costruzioni realizzate senza titolo. Del resto una ingiunzione a sospendere l'attività edilizia abusiva (che deve ritenersi rivolta anche

solo ad alcuni dei destinatari del provvedimento) non può essere esclusa nell'ipotesi di lottizzazione che è anche materiale con la realizzazione (anche in epoche diverse) di numerosi immobili abusivi.»

n°15 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> NATURA VINCOLATA

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 1621 del 25/03/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: La repressione della lottizzazione abusiva, in presenza di tutti gli elementi integranti la fattispecie, ha carattere doveroso e vincolato, fermo restando che la tutela dei terzi acquirenti di buona fede, estranei all'illecito, può essere fatta valere in sede civile nei confronti dell'alienante.

Estratto: «4. Priva di pregio si rivela, inoltre, la doglianza di difetto di istruttoria e di motivazione circa l'interesse pubblico alla repressione dell'attività abusiva e la mancata comparazione con l'interesse privato sacrificato, in relazione al tempo decorso, atteso il carattere doveroso e vincolato della potestà esercitata, in presenza di tutti gli elementi integranti la fattispecie della lottizzazione abusiva, fermo restando che la tutela dei terzi acquirenti di buona fede, estranei all'illecito, può essere fatta valere in sede civile nei confronti dell'alienante. Né vale obiettare che i numerosi abusi sarebbero stati realizzati in zona completamente urbanizzata e rilevare che l'amministrazione avrebbe errato per la mancata adozione di una variante edilizia per il recupero dei nuclei abusivi delle costruzioni residenziali, al fine di rendere attuale la destinazione di zona rispetto alla urbanizzazione di fatto del territorio. Invero, le prescrizioni urbanistiche dettate per le zone agricole, che precludono l'ammissibilità della tipologia di interventi eseguiti, non possono, con tutta evidenza, ritenersi superate dalla situazione di urbanizzazione della zona, né la mancata adozione da parte del Comune di una variante allo strumento urbanistico, che rientra nella discrezionalità che connota l'esercizio della potestà pianificatoria, può per ciò solo giustificare la realizzazione di illeciti edilizi e paralizzare la potestà sanzionatoria attribuita all'amministrazione comunale riguardo ad ulteriori compromissioni del proprio territorio (cfr. T. A. R. Campania, Sezione II, 29 giugno 2007 n. 6394).»

n°16 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> PRESUPPOSTI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 6870 del 15/09/2010 - Relatore: Raffaele Potenza - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: Non è necessario ai fini della configurabilità dell'abuso previsto dall'art. 30 D. P. R. 380/2001, nell'ipotesi in cui quest'ultimo consista nella realizzazione di opere materiali, tali opere siano state eseguite in assenza di concessione edilizia o in difformità da quest'ultima. Infatti, l'art. 30, che impone al sindaco di ordinare immediatamente la sospensione dei lavori in presenza di una lottizzazione «senza la prescritta autorizzazione», si riferisce solo alla mancanza dell'autorizzazione specifica alla lottizzazione, prevista dall'art. 28 legge 1150/1942, e, di conseguenza, ove tale autorizzazione non sia stata rilasciata, 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: «2. 2. Il motivo non può essere accolto, basandosi peraltro su un'erronea lettura sul punto della pronuncia gravata. Ed invero, anzitutto, il giudice di primo grado non ha affermato alcun automatismo o identificazione concettuale tra mutamento di destinazione d'uso e prova della lottizzazione abusiva, ma muovendo dal contenuto dell'art. 30 ha in sostanza affermato che l'entità complessiva delle opere poste in essere, anche in difformità di eventuali titoli edilizi, può costituire e nella fattispecie costituisce, elemento decisivo per individuare una destinazione d'uso incompatibile con le destinazioni di zona indicate dalla normativa urbanistica locale. Questi infatti i condivisibili punti fermi evidenziati dal TAR: - l'art. 30 del D. P. R. in argomento dispone che “si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la

prescritta autorizzazione”; - al fine di valutare un’ipotesi di lottizzazione abusiva c. d. “materiale”, è necessaria una visione d’insieme dei lavori, ossia una verifica nel suo complesso dell’attività edilizia realizzata, atteso che potrebbero anche ricorrere modifiche rispetto all’attività assentita idonee a conferire un diverso assetto al territorio comunale oggetto di trasformazione ; - tale risultato può realizzarsi anche tramite un’attività edilizia realizzata nel suo complesso e che conduca ad un illegittimo mutamento elusivamente della destinazione all’uso del territorio autoritativamente impressa dalla normativa. Tale interpretazione, che dà rilievo alla discrepanza tra destinazione di zona e caratteristiche d’uso delle opere, è condivisa anche dalla giurisprudenza penale (parimenti ricordata dal TAR), per la quale “lo stravolgimento del permesso di costruire mediante la realizzazione di edifici che per le loro caratteristiche non siano più riferibili a quelli approvati costituisce fatto idoneo ad integrare la fattispecie della lottizzazione senza la prescritta autorizzazione “ (Cass. pen. , s. III, n. 24096/2008); in relazione a questo orientamento appare quindi corretta la conclusione cui è pervenuto il primo giudice per cui il mutamento della destinazione d’uso di immobili oggetto di titolo edilizio, in contrasto con gli strumenti urbanistici, può dar luogo ad una ipotesi di lottizzazione abusiva, in presenza dei relativi presupposti. Né la tesi viene ad annullare, come si sostiene, ogni distinzione tra la fattispecie lottizzatoria e l’attività edilizia realizzata in difformità del titolo, poiché la prima (concetto chiarito anche dalla giurisprudenza penale) resta indipendente dalla necessità o meno della concessione edilizia, sicché quando - l’attività edilizia contrastante con la destinazione (oggi disciplinata dalla legislazione regionale ex art. 8 l. n. 47/1985) risulti anche avulsa da un quadro concessorio - si registra una seconda e distinta illegittimità amministrativa, la quale si affianca a quella rappresentata dalla lottizzazione materiale abusiva (sul punto v. Cons. di Stato, sez. V, n. 301/1996,). La tesi dell’appellante, per cui l’art. 30 sanzionerebbe solo la ‘trasformazione’ dei terreni e non le singole opere, urta dunque con il dato letterale della norma (che nella definizione individua anzitutto l’inizio delle opere), . 2. 3- Il secondo ordine di censure considera erroneo il presupposto, assunto dal TAR, per cui il semplice mutamento di destinazione d’uso in contrasto con lo strumento urbanistico integrerebbe “ex se” l’ipotesi lottizzatoria; in tale erronea ottica sarebbe quindi stata esaminata la relazione depositata dal CTU in primo grado e dalla quale risultano interventi realizzati (sulle due case rurali) finalizzati all’adattamento abitativo residenziale , in taluni casi con aumento di cubatura, a abitazione residenziale. L’appellante ribadisce poi la tesi già esaminata della insussistenza di una lottizzazione abusiva, sottolineando che gli interventi sono stati assentiti dal Comune con la concessione n. 33/2003 e che per la loro natura non possono costituire un elemento recante trasformazione urbanistica del territorio. 2. 4. Osserva al riguardo il Collegio che la giurisprudenza della Sezione ha da tempo affermato, proprio in ragione della già richiamata “ratio” dell’art. 18 della legge n. 47/1985 (oggi 30 del dpr n. 380/2001) , che “ non è, invece, necessario ai fini della configurabilità dell’abuso previsto dalla norma suindicata che, nell’ipotesi in cui quest’ultimo consista nella realizzazione di opere materiali, tali opere siano state eseguite in assenza di concessione edilizia o in difformità da quest’ultima. Infatti, il settimo comma dell’art. 18, che impone al sindaco di ordinare immediatamente la sospensione dei lavori in presenza di una lottizzazione «senza la prescritta autorizzazione», si riferisce solo alla mancanza dell’autorizzazione specifica alla lottizzazione, prevista dall’art. 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150; di conseguenza, ove tale autorizzazione non sia stata rilasciata, 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 “ (Cons. di Stato, sez. V, n. 301/1996). Inoltre, la trasformazione del territorio, nella logica della norma, viene realizzata anche mediante opere che per le loro caratteristiche complessive conseguono il risultato di insediare del territorio una struttura ad uso residenziale, assolutamente non conforme o compatibile con detta destinazione, anziché una struttura correlata alla destinazione delle aree (in questo caso agricola) conforme alle norme urbanistiche locali che la prevedono. E questo costituisce certamente una deviazione dagli scopi stabiliti in sede pianificatoria, alla cui protezione tende, come incontestatamente riconosciuto, l’art. 30 citato.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16528 del 01/07/2010 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: La formulazione dell'art. 30 D. P. R. 380/2001 consente di affermare che può integrare un'ipotesi di lottizzazione abusiva qualsiasi tipo di opera in concreto idonea a stravolgere l'assetto del territorio preesistente ed a realizzare un nuovo insediamento abitativo e, pertanto, a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione del territorio (che viene posta di fronte al fatto compiuto), sia un nuovo e non previsto carico urbanistico.

Estratto: «Si deve al riguardo ricordare che l'articolo 30 del T. U. sull'edilizia – che riproduce le disposizioni contenute nel previgente articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 – distingue due diverse ipotesi di lottizzazione abusiva a scopo edificatorio. La prima, cd. lottizzazione materiale (o reale), ricorre “quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione”. La seconda, lottizzazione cd. formale, negoziale ovvero cartolare, si delinea “quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio”. Ai sensi dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001, la lottizzazione abusiva materiale ricorre quindi nel caso di realizzazione di opere che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia dei terreni, sia in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, ovvero di quelle stabilite direttamente da leggi statali o regionali, sia in assenza della prescritta autorizzazione, mentre la lottizzazione abusiva formale o cartolare si verifica quando, pur non essendo ancora avvenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne siano già realizzati i presupposti con il frazionamento e la vendita (o altri equipollenti) del terreno in lotti che, per le specifiche caratteristiche, quali la dimensione dei lotti stessi, la natura del terreno, la destinazione urbanistica, la ubicazione e la previsione di opere urbanistiche, e per gli altri elementi riferiti agli acquirenti, evidenzino in modo non equivoco la destinazione a uso edificatorio, creando così una variazione in senso accrescitivo tanto del numero dei lotti quanto di quello dei soggetti titolari dei diritti sugli stessi. 6. - La formulazione dell'art. 30, del D. P. R. n. 380 del 2001 consente quindi di affermare che può integrare un'ipotesi di lottizzazione abusiva qualsiasi tipo di opera in concreto idonea a stravolgere l'assetto del territorio preesistente ed a realizzare un nuovo insediamento abitativo e, pertanto, a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione del territorio (che viene posta di fronte al fatto compiuto), sia un nuovo e non previsto carico urbanistico. 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, al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio e uno sviluppo degli insediamenti abitativi e dei correlativi standard compatibile con le esigenze di finanza pubblica (T. A. R. Lazio Roma, sez. I, 9 ottobre 2009, n. 9859). 7. - Per quanto concerne il frazionamento cartolare si è poi precisato che, sebbene l'accertamento dei presupposti di cui all'art. 30 del D. P. R. n. 380 comporti la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi indicati nella norma, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca la destinazione a scopo edificatorio degli atti posti in essere dalle parti, è tuttavia sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche solo da alcuni degli indizi o, anche da un solo indizio (Consiglio Stato, sez. IV, 31 marzo 2009, n. 2004; T. A. R. Lazio Roma, sez. II, 5 novembre 2009, n. 10872). 8. - Applicando tali principi al caso di specie risulta evidente, dall'esame degli atti di causa, che nell'area di proprietà del ricorrente (e degli altri soggetti interessati dal provvedimento impugnato) è stata realizzata una vasta lottizzazione abusiva sia cartolare che materiale. Come risulta infatti dagli accertamenti compiuti dal Comune, richiamati nel provvedimento impugnato, un ampio fondo del foglio 80 (con destinazione E1 agricola), originariamente di proprietà della signora Laura Pane, è stato oggetto di frazionamento e i relativi lotti sono stati alienati a diversi soggetti e sono stati oggetto di numerosi interventi edilizi realizzati in assenza di qualsiasi titolo abilitativo (e sanzionati con diverse ordinanze di demolizione). Ritiene pertanto il Collegio che il Comune di Giugliano in Campania ha fatto (anche se tardivamente) corretta applicazione dei richiamati principi, evidenziando che sulla suindicata porzione di territorio sono stati compiuti, nel corso degli anni, il frazionamento di un più ampio fondo in più lotti e la compravendita di questi ultimi, e sono state anche realizzate attività materiali indubbiamente idonee ad attuare una trasformazione urbanistica ed edilizia in violazione delle prescrizioni del P. R. G. che prevedevano la destinazione agricola dell'area. 9. - Il disegno lottizzatorio emerge chiaramente, ove si considerino unitariamente, nel loro sviluppo cronologico, le circostanze fattuali poste a base dell'iter logico seguito dall'organo emanante, come esplicitate nell'atto in discussione e confermate dagli atti depositati in giudizio. E tutte le indicate circostanze, unitariamente intese, sono tali da evidenziare congruamente il disegno lottizzatorio abusivo non solo nella sua forma negoziale ma anche in quella materiale. Sussistono, infatti, univoci indici rivelatori da cui emerge l'illecito scopo edificatorio, risultando accertato per tabulas che all'atto di suddivisione dell'area in lotti di dimensione inferiore al minimo prescritto dal P. R. G. è seguita la stipula di atti di trasferimento della loro proprietà a terzi e, successivamente, anche la costruzione in breve tempo di numerose opere abusive. 10. - Infondate risultano in conseguenza le censure con le quali il ricorrente ha

lamentato l'erronea applicazione nella fattispecie delle disposizioni contenute nell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001. Deve peraltro aggiungersi, in relazione alla lamentata (e ritenuta irragionevole) presenza nel provvedimento impugnato (anche) di un ordine di sospensione di lavori (in realtà già ultimati da tempo), che tale prescrizione è inserita in un provvedimento che ha un oggetto plurimo e diversi destinatari per cui non può essere preclusa l'evenienza – soprattutto in casi, come quello in esame, caratterizzati da una consistente attività di abusiva trasformazione del territorio – di concentrare in un solo atto le esigenze di prevenzione e repressione, attraverso una disposizione sanzionatoria rivolta nei confronti di tutte le costruzioni realizzate senza titolo. Del resto una ingiunzione a sospendere l'attività edilizia abusiva (che deve ritenersi rivolta anche solo ad alcuni dei destinatari del provvedimento) non può essere esclusa nell'ipotesi di lottizzazione che è anche materiale con la realizzazione (anche in epoche diverse) di numerosi immobili abusivi.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16527 del 01/07/2010 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Per integrare l'ipotesi di lottizzazione abusiva è sufficiente che le opere o il frazionamento fondiario siano stati realizzati in assenza di uno strumento urbanistico attuativo o di un piano di lottizzazione convenzionato.

Estratto: «4. - Al riguardo si deve ricordare che, ai sensi dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001, la lottizzazione abusiva materiale ricorre nel caso di realizzazione di opere che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia dei terreni, sia in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, ovvero di quelle stabilite direttamente da leggi statali o regionali, sia in assenza della prescritta autorizzazione, mentre la lottizzazione abusiva formale o cartolare si verifica quando, pur non essendo ancora avvenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne siano già realizzati i presupposti con il frazionamento e la vendita (o altri equipollenti) del terreno in lotti che, per le specifiche caratteristiche, quali la dimensione dei lotti stessi, la natura del terreno, la destinazione urbanistica, la ubicazione e la previsione di opere urbanistiche, e per gli altri elementi riferiti agli acquirenti, evidenzino in modo non equivoco la destinazione a uso edificatorio, creando così una variazione in senso accrescitivo tanto del numero dei lotti quanto di quello dei soggetti titolari dei diritti sugli stessi. Per integrare l'ipotesi di lottizzazione abusiva è sufficiente che le opere o il frazionamento fondiario siano stati realizzati in assenza di uno strumento urbanistico attuativo o di un piano di lottizzazione convenzionato.»

Sintesi: Può integrare 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 pertanto a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione (che viene posta di fronte al fatto compiuto), sia un nuovo e non previsto carico urbanistico.

Estratto: «5. - La formulazione dell'art. 30, del D. P. R. n. 380 del 2001 consente quindi di affermare che può integrare 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 pertanto a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione (che viene posta di fronte al fatto compiuto), sia un nuovo e non previsto carico urbanistico. 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, al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio e uno sviluppo degli insediamenti abitativi e dei correlativi standards compatibile con le esigenze di finanza pubblica (T. A. R. Lazio Roma, sez. I, 9 ottobre 2009, n. 9859).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 1621 del 25/03/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: In tema di lottizzazione abusiva per mezzo di frazionamento e vendita di terreno l'accertamento della fattispecie implica la ricostruzione di un quadro indiziario dal quale sia possibile desumere in maniera non equivoca la destinazione a scopo edificatorio degli atti posti in essere dalle parti.

Estratto: «Va osservato che ai fini della configurazione di una lottizzazione cd. negoziale non è sufficiente che il terreno sia frazionato e venduto o comunque attribuito ad una pluralità di soggetti, in quanto la norma richiede un terzo requisito ossia la non equivocità della destinazione a scopo edificatorio abusivo sia del frazionamento che della vendita (cfr. Consiglio Stato, Sezione V, 20 ottobre 2004, n. 6810; T. A. R. Campania, Sezione VI, 20 gennaio 2005, n. 261). È stato altresì precisato che, se è vero che in tema di lottizzazione abusiva per mezzo di frazionamento e vendita di terreno l'accertamento della fattispecie implica la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi suindicati, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca "la destinazione a scopo edificatorio" degli atti posti in essere dalle parti (Consiglio di Stato, Sezione V, 20 ottobre 2004, n. 6810), d'altra parte non è necessario che sia dimostrata l'esistenza di tutti gli indici rilevatori indicati nella citata norma, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio (Consiglio di Stato, Sezione V, 14 maggio 2004, n. 3136 e 2 dicembre 2008, n. 5930).»

Sintesi: La mancata adozione da parte del Comune di una variante allo strumento urbanistico, che rientra nella discrezionalità che connota l'esercizio della potestà pianificatoria, non può per ciò solo giustificare la realizzazione di illeciti edilizi e paralizzare la potestà sanzionatoria attribuita all'amministrazione comunale riguardo ad ulteriori compromissioni del proprio territorio.

Estratto: «4. Priva di pregio si rivela, inoltre, la doglianza di difetto di istruttoria e di motivazione circa l'interesse pubblico alla repressione dell'attività abusiva e la mancata comparazione con l'interesse privato sacrificato, in relazione al tempo decorso, atteso il carattere doveroso e vincolato della potestà esercitata, in presenza di tutti gli elementi integranti la fattispecie della lottizzazione abusiva, fermo restando che la tutela dei terzi acquirenti di buona fede, estranei all'illecito, può essere fatta valere in sede civile nei confronti dell'alienante. Né vale obiettare che i numerosi abusi sarebbero stati realizzati in zona completamente urbanizzata e rilevare che l'amministrazione avrebbe errato per la mancata adozione di una variante edilizia per il recupero dei nuclei abusivi delle costruzioni residenziali, al fine di rendere attuale la destinazione di zona rispetto alla urbanizzazione di fatto del territorio. Invero, le prescrizioni urbanistiche dettate per le zone agricole, che precludono l'ammissibilità della tipologia di interventi eseguiti, non possono, con tutta evidenza, ritenersi superate dalla situazione di urbanizzazione della zona, né la mancata adozione da parte del Comune di una variante allo strumento urbanistico, che rientra nella discrezionalità che connota l'esercizio della potestà pianificatoria, può per ciò solo giustificare la realizzazione di illeciti edilizi e paralizzare la potestà sanzionatoria attribuita all'amministrazione comunale riguardo ad ulteriori compromissioni del proprio territorio (cfr. T. A. R. Campania, Sezione II, 29 giugno 2007 n. 6394).»

n°17 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> REGIONI/PROVINCE --> REGIONE LAZIO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n. 6874 del 15/09/2010 - Relatore: Guido Romano - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: L'art. 1 della legge regionale Lazio n. 34 del 22 luglio 1974 e l'art. 18 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 vanno interpretate simultaneamente per ricavarne una disciplina che, una volta escluso ogni automatismo nell'individuazione delle ipotesi di lottizzazione abusiva, privilegi, invece, un'interpretazione non restrittiva.

Estratto: «Va premesso, quanto al quadro normativo costituito dai riferimenti contenuti nel provvedimento impugnato, che: - l'art. 1 della legge regionale Lazio n. 34 del 22 luglio 1974, dopo aver fornito nel proprio primo comma la generale definizione di lottizzazione a scopo edilizio, precisa, poi, nel proprio secondo comma -in particolare nella lettera a) che qui rileva- che sono considerate lottizzazioni di terreno a scopo edilizio anche "...le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati d'esecuzione, né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalle

previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ed in particolare: i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti; qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico...”; - l’art. 18 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 dispone nel suo primo comma, sempre per quel che qui rileva, che “...Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l’ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio...”. Va, altresì premesso che, in linea di principio, non è nuova in giurisprudenza la tesi interpretativa di dette disposizioni che, avvalendosi, sostanzialmente e combinatamente, della funzione di principio svolta dalle leggi statali in materia urbanistica ed edilizia e della circostanza che la prima di dette fonti è successiva alla seconda, ha ritenuto come esse vadano interpretate simultaneamente per ricavarne una disciplina che, una volta escluso ogni automatismo nell’individuazione delle ipotesi di lottizzazione abusiva (mero frazionamento e vendita in lotti = lottizzazione abusiva), privilegi, invece, un’interpretazione non restrittiva alla luce del chiaro intento espresso (successivamente alla legge regionale in esame) dal legislatore nazionale di ancorare la contestazione di lottizzazione abusiva ed i successivi eventuali provvedimenti repressivi “...ad elementi riferiti agli acquirenti...” che denuncino “...in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio...” e cioè a fatti concreti che dimostrino l’intento edificatorio perseguito attraverso l’intervenuto frazionamento di un lotto originario (cfr. C. d. S. , sez. V[^], 8 giugno 2004, n. 6810).»

Sintesi: L’art. 1 della legge regionale Lazio n. 34 del 22 luglio 1974 e l’art. 18 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 si fondano entrambe sul comune scopo di verificare, tenuto conto delle indicazioni in esse contenute a livello esemplificativo, se gli elementi concretamente rilevabili in ciascun caso denuncino in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio dell’attività (cartolare) posta in essere dalle parti.

Estratto: «5. 3. 2 - Residua, allora, indagare se lo stesso provvedimento possa trovare sostegno nella norma regionale. Al riguardo, ritiene il Collegio che sia detta norma, sia quella nazionale già esaminata, si fondino entrambe sul comune scopo di verificare, tenuto conto delle indicazioni in esse contenute a livello esemplificativo, se gli elementi concretamente rilevabili in ciascun caso denuncino, “...in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio...” dell’attività (cartolare) posta in essere dalle parti. Infatti, la norma nazionale della legge n. 47 del 1985, nel porre tale ultima specifica locuzione quale logica e coerente formula di chiusura del quadro di elementi da essa esemplificativamente individuato, non ha fatto altro che rendere palese, trasformandolo in diritto positivo, quel nucleo essenziale implicito nella norma regionale che agevolmente emerge sol che l’interprete acceda, come doveroso, ad una lettura della stessa norma regionale costituzionalmente orientata al rispetto del diritto di proprietà. Ed invero, la sola suddivisione in più lotti di un terreno urbanisticamente non sfruttabile a scopi edilizi, in ragione della sua specifica destinazione di zona e dell’entità inferiore alla misura minima utile a tale scopo, non può in ogni caso costituire presupposto per ritenere sussistente una lottizzazione cartolare poiché, diversamente, si porrebbe ad attribuire ad essa, anche a voler prescindere dalla pur rilevata influenza dei principi desumibili dalla norma nazionale, un contenuto dispositivo sostanzialmente, quanto irrazionalmente, limitativo del diritto al libero commercio dei beni privati.»

n°18 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> SANABILITÀ

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n. 42486 del 01/12/2010 - Relatore: Alfredo Maria Lombardi - Presidente: Ciro Petti

Sintesi: L’autorizzazione a lottizzare concessa in sanatoria, dimostrando ex post la conformità della lottizzazione agli strumenti urbanistici e la volontà della P. A. di rinunciare alla acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile comunale, pur non estinguendo il reato di lottizzazione abusiva, ha l’effetto di impedire la confisca delle aree abusivamente lottizzate.

Estratto: «Con il secondo mezzo di annullamento si denunciano vizi della motivazione in relazione alla mancata applicazione del D. L. n. 269 del 2003, art. 32, convertito in L. n. 326 del 2003. Si deduce che i giudici di merito non hanno tenuto conto delle domande di condono edilizio presentate dagli imputati, ai sensi delle disposizioni citate, unitamente a quelle di autorizzazione paesaggistica, in considerazione delle quali doveva essere disposta la sospensione del processo in attesa dell'esito dei procedimenti di sanatoria. (omissis) Sul punto della dedotta suscettibilità di sanatoria della lottizzazione abusiva, in applicazione della normativa sul condono, è stato già reiteratamente affermato da questa Corte che la sanatoria per condono edilizio delle costruzioni abusive che siano state realizzate su terreni frazionati non è incompatibile con il provvedimento di confisca delle aree lottizzate, non riferendosi la normativa in materia di condono anche al reato di lottizzazione abusiva. Può, invece, esplicitare influenza a tali effetti solo l'eventuale autorizzazione a lottizzare concessa in sanatoria, atteso che questa, pur non estinguendo il reato di lottizzazione abusiva, dimostra "ex post" la conformità della lottizzazione agli strumenti urbanistici e la volontà dell'amministrazione di rinunciare alla acquisizione delle aree al patrimonio indisponibile comunale, (cfr. sez. 3, 1. 7. 2004 n. 39916, La medica ed altri, RV 230085; conf. sez. 3, 28. 9. 2004 n. 38064, Semeraro con riferimento alla analoga ipotesi di sanatoria edilizia ai sensi delle disposizioni del testo unico). Correttamente, pertanto, la sentenza impugnata ha affermato che solo un'eventuale autorizzazione a lottizzare concessa in sanatoria potrebbe comportare (anche in sede esecutiva) la revoca della confisca.»

n°19 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16705 del 13/07/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Se è vero che in tema di lottizzazione abusiva per mezzo di frazionamento e vendita di terreno l'accertamento della fattispecie implica la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi suindicati, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca "la destinazione a scopo edificatorio" degli atti posti in essere dalle parti, d'altra parte non è necessario che sia dimostrata l'esistenza di tutti gli indici rilevatori indicati nella citata norma, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio.

Estratto: «2. Nell'ambito del secondo, articolato motivo, da esaminarsi con priorità logica, la ricorrente lamenta anzitutto che l'amministrazione non avrebbe esplicitato congruamente l'esistenza di elementi certi, precisi ed univoci, che dimostrino l'intento di asservire all'edificazione per la prima volta l'area in questione, assumendo comunque (con argomentazione ribadita con il quinto motivo) la sua estraneità ad ogni scopo di illecita lottizzazione, atteso che l'istante non ha realizzato il frazionamento da cui discende la particella n. 43, acquistata con atto di compravendita del 30. 10. 1998. Le censure non meritano accoglimento. 2. 1. Giova premettere che l'articolo 30 del T. U. sull'edilizia – che riproduce le disposizioni contenute nel previgente articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 – distingue due diverse ipotesi di lottizzazione abusiva a scopo edificatorio. La prima, cd. lottizzazione materiale o reale, ricorre "quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione". La seconda, cd. formale, negoziale ovvero cartolare, si delinea "quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio". Al riguardo, la giurisprudenza ha precisato che, se è vero che in tema di lottizzazione abusiva per mezzo di frazionamento e vendita di terreno l'accertamento della fattispecie implica la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi suindicati, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca "la destinazione a scopo edificatorio" degli atti posti in essere dalle parti (Consiglio di Stato, Sezione V, 20 ottobre 2004, n. 6810), d'altra parte non è necessario che sia dimostrata l'esistenza di tutti gli indici rilevatori indicati nella citata norma, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio (Consiglio di Stato, Sezione V, 14 maggio 2004, n. 3136 e 2 dicembre 2008, n. 5930). 2. 2. Venendo al caso in esame, ritiene il Collegio che il Comune di Giugliano in Campania ha fatto corretta applicazione dei richiamati

principi, evidenziando come sulla suindicata porzione di territorio sono stati compiuti, nel corso degli anni, non solo il frazionamento di un più ampio fondo (la ex particella n. 55 del foglio n. 83) in più lotti e la compravendita di questi ultimi, ma anche realizzate molteplici opere abusive certamente idonee ad attuare un'illecita trasformazione urbanistica dell'area, classificata come agricola dal P. R. G. . Il disegno lottizzatorio emerge chiaramente ove si considerino unitariamente, nel loro sviluppo cronologico, le circostanze fattuali poste a base dell'iter logico seguito dall'organo emanante, come esplicitate nell'atto in discussione e confermate dalla complessiva documentazione depositata in giudizio. Ed invero: a) dopo il primo frazionamento del fondo individuato in catasto con la suindicata particella madre n. 55 del foglio 83, di oltre 16 ettari, da parte dell'originario proprietario sig. Tullio Ciardo, nel corso degli anni, i suoli sono stati frammentati, a più riprese, in nuove particelle di superficie via via sempre inferiore, tanto che, nel solo periodo dal 1991 al 2005, si contano ben 14 atti di frazionamento (come indicato nello stesso atto impugnato e rilevabile, anche visivamente, dai tre estratti di mappa catastale depositati dall'amministrazione resistente); b) la maggior parte dei lotti derivati sono stati successivamente alienati a terzi con distinti atti di compravendita (come nel caso della ricorrente, che ha acquistato la proprietà del suolo dal suddetto sig. T. Ciardo, che è restato proprietario di alcune residue particelle specificate nel provvedimento); c) dagli accertamenti compiuti dall'amministrazione comunale, risultano eseguite costruzioni abusive su numerosi lotti (particelle nn. 783, 782, 779, 1152, 1147, 902, 810, 1039, 1593, 1807, 1598, 835, 834, 1384, 1779, 1191, 828, 1242, 1722, 1782, 1783, 711, 1833, 1831, 1832, 1657, 826, 1642, 1815, 1839, 1739), dotate delle relative infrastrutture; d) le attività di trasformazione del territorio coinvolgono anche la particella n. 43 acquistata dalla ricorrente, ove è stata realizzata, senza titolo abilitativo, una struttura alberghiera (registrata al catasto fabbricati in data 6. 4. 2007 con la particella n. 1839 sub. 1), i cui lavori sono peraltro proseguiti anche in epoca recente, in violazione dei sigilli, come dettagliatamente descritto nell'ordinanza di demolizione n. 147/08; e) sulla base dei suindicati presupposti e tenuto conto delle dimensioni, della destinazione urbanistica, del numero e dell'ubicazione dei lotti, l'amministrazione ha quindi sanzionato la lottizzazione abusiva emettendo, in data 19. 9. 2008, l'ordinanza n. 139 impugnata con il ricorso in trattazione. 2. 3. Ad avviso del Collegio, tutte le suesposte circostanze, unitariamente intese, contrariamente all'assunto formulato dalla parte ricorrente, sono tali da evidenziare congruamente il disegno lottizzatorio abusivo non solo nella forma negoziale ma anche materiale. Sussistono, infatti, univoci indici rivelatori da cui emerge l'illecito scopo edificatorio, risultando accertato per tabulas che all'atto di suddivisione dell'area in lotti di dimensione inferiore al minimo prescritto dal P. R. G. è seguita, prima, la stipula di atti di trasferimento della loro proprietà a terzi e, successivamente, anche la costruzione di opere abusive destinate ad abitazione.»

n°20 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE --> LOTTIZZAZIONE FORMALE

TAR SICILIA, SEZIONE III PALERMO n. 14055 del 12/11/2010 - Relatore: Maria Cappellano - Presidente: Mario Adamo

Sintesi: La lottizzazione cd. negoziale o cartolare si fonda sulla presenza di elementi indiziari, da cui risulti, in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio del terreno.

Estratto: «A differenza della lottizzazione abusiva materiale – la quale rileva ex se in relazione al tipo di opere realizzate – la lottizzazione cd. "negoziale" o "cartolare" si fonda sulla presenza di "elementi indiziari", da cui risulti, in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio del terreno. Tali elementi indiziari (descritti con elencazione normativa non tassativa) non devono però essere presenti tutti in concorso fra di loro, in quanto è sufficiente anche la presenza di uno solo di essi, rilevante e idoneo a far configurare, con margine di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione (ex plurimis: Consiglio di Stato, V, 2 dicembre 2008 n. 5930; IV, 11 ottobre 2006, n. 6060; T. A. R. Sicilia, Palermo, III, 06. 03. 2009, n. 480; T. A. R. Campania, Napoli, II, 3 luglio 2008, n. 6785; T. A. R. Lazio, Roma, II, 15 giugno 2007, n. 5506). I due tipi di attività illecite volte alla lottizzazione (lottizzazione materiale e negoziale) possono essere espletati, inoltre, anche congiuntamente (cosiddetta lottizzazione abusiva mista), in un "intreccio" di atti materiali e giuridici comunque finalizzati a realizzare una trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni non autorizzata, oppure in violazione della pianificazione vigente.»

Sintesi: Gli elementi indiziari che danno luogo alla lottizzazione negoziale o cartolare non sono descritti in modo tassativo dall'art. 30 d. P. R. 6 giugno 2001 n. 380.

Estratto: «A differenza della lottizzazione abusiva materiale – la quale rileva ex se in relazione al tipo di opere realizzate – la lottizzazione cd. "negoziale" o "cartolare" si fonda sulla presenza di "elementi indiziari", da cui risulti, in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio del terreno. Tali elementi indiziari (descritti con elencazione normativa non tassativa) non devono però essere presenti tutti in concorso fra di loro, in quanto è sufficiente anche la presenza di uno solo di essi, rilevante e idoneo a far configurare, con margine di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione (ex plurimis: Consiglio di Stato, V, 2 dicembre 2008 n. 5930; IV, 11 ottobre 2006, n. 6060; T. A. R. Sicilia, Palermo, III, 06. 03. 2009, n. 480; T. A. R. Campania, Napoli, II, 3 luglio 2008, n. 6785; T. A. R. Lazio, Roma, II, 15 giugno 2007, n. 5506). I due tipi di attività illecite volte alla lottizzazione (lottizzazione materiale e negoziale) possono essere espletati, inoltre, anche congiuntamente (cosiddetta lottizzazione abusiva mista), in un "intreccio" di atti materiali e giuridici comunque finalizzati a realizzare una trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni non autorizzata, oppure in violazione della pianificazione vigente.»

Sintesi: Non è necessario che gli elementi indiziari della lottizzazione cartolare siano tutti presenti in concorso fra di loro, in quanto è sufficiente anche la presenza di uno solo di essi, rilevante e idoneo a far configurare, con margine di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione.

Estratto: «A differenza della lottizzazione abusiva materiale – la quale rileva ex se in relazione al tipo di opere realizzate – la lottizzazione cd. "negoziale" o "cartolare" si fonda sulla presenza di "elementi indiziari", da cui risulti, in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio del terreno. Tali elementi indiziari (descritti con elencazione normativa non tassativa) non devono però essere presenti tutti in concorso fra di loro, in quanto è sufficiente anche la presenza di uno solo di essi, rilevante e idoneo a far configurare, con margine di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione (ex plurimis: Consiglio di Stato, V, 2 dicembre 2008 n. 5930; IV, 11 ottobre 2006, n. 6060; T. A. R. Sicilia, Palermo, III, 06. 03. 2009, n. 480; T. A. R. Campania, Napoli, II, 3 luglio 2008, n. 6785; T. A. R. Lazio, Roma, II, 15 giugno 2007, n. 5506). I due tipi di attività illecite volte alla lottizzazione (lottizzazione materiale e negoziale) possono essere espletati, inoltre, anche congiuntamente (cosiddetta lottizzazione abusiva mista), in un "intreccio" di atti materiali e giuridici comunque finalizzati a realizzare una trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni non autorizzata, oppure in violazione della pianificazione vigente.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16527 del 01/07/2010 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: La lottizzazione abusiva formale o cartolare si verifica quando, pur non essendo ancora avvenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne siano già realizzati i presupposti con il frazionamento e la vendita (o altri equipollenti) del terreno in lotti che, per le specifiche caratteristiche, quali la dimensione dei lotti stessi, la natura del terreno, la destinazione urbanistica, la ubicazione e la previsione di opere urbanistiche, e per gli altri elementi riferiti agli acquirenti, evidenzino in modo non equivoco la destinazione a uso edificatorio, creando così una variazione in senso accrescitivo tanto del numero dei lotti quanto di quello dei soggetti titolari dei diritti sugli stessi.

Estratto: «4. - Al riguardo si deve ricordare che, ai sensi dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001, la lottizzazione abusiva materiale ricorre nel caso di realizzazione di opere che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia dei terreni, sia in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, ovvero di quelle stabilite direttamente da leggi statali o regionali, sia in assenza della prescritta autorizzazione, mentre la lottizzazione abusiva formale o cartolare si verifica quando, pur non essendo ancora avvenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne siano già realizzati i presupposti con il frazionamento e la vendita (o altri equipollenti) del terreno in lotti che, per le specifiche caratteristiche, quali la dimensione dei lotti stessi, la natura del terreno, la destinazione urbanistica, la ubicazione e la previsione di opere urbanistiche, e per gli altri elementi riferiti agli acquirenti, evidenzino in modo non equivoco la destinazione a uso edificatorio, creando così una variazione in senso accrescitivo tanto del numero dei lotti quanto di quello dei soggetti titolari dei diritti sugli stessi. Per integrare l'ipotesi di lottizzazione abusiva è sufficiente che le opere o il frazionamento fondiario siano stati realizzati in assenza di uno strumento urbanistico attuativo o di un piano di lottizzazione convenzionato.»

Sintesi: Sebbene l'accertamento dei presupposti di cui all'art. dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 comporti la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi indicati nella norma, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca la destinazione a scopo edificatorio degli atti posti in essere dalle parti, è tuttavia sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche solo da alcuni degli indizi o, anche da un solo indizio.

Estratto: «6. - Per quanto concerne il frazionamento cartolare si è, in particolare, precisato che sebbene l'accertamento dei presupposti di cui all'art. dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 comporti la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi indicati nella norma, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca la destinazione a scopo edificatorio degli atti posti in essere dalle parti, è tuttavia sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche solo da alcuni degli indizi o, anche da un solo indizio (Consiglio Stato, sez. IV, 31 marzo 2009, n. 2004; T. A. R. Lazio Roma, sez. II, 5 novembre 2009, n. 10872).»

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n. 12988 del 24/05/2010 - Relatore: Antonio Vinciguerra - Presidente: Eduardo Pugliese

Sintesi: In linea di principio lo scioglimento del regime di comunione di beni, avvenga esso in via ereditaria o per atto tra vivi, può mascherare una lottizzazione abusiva cartolare, ma l'intento lottizzatorio, quando la divisibilità è consentita dalla legge e non è incomoda, non si può desumere dal semplice frazionamento, occorrendo elementi di fatto ulteriori che esprimano la volontà di lottizzare, consistente nella predisposizione e attuazione di un insediamento edilizio in una zona non sistemata urbanisticamente per la mancanza dello strumento urbanistico previsto dalla legge e costituito dal piano di lottizzazione regolarmente approvato dal Comune.

Estratto: «Peraltro, l'Amministrazione fa discendere l'abusivismo dalla circostanza che una parte del terreno originariamente acquistato in proprietà indivisa dai ricorrenti, per la precisione un appezzamento di mq. 10.864, è stato da essi diviso con rogito notarile, ponendo fine allo stato di comunione, e assegnato a coppie di coniugi. In linea di principio lo scioglimento del regime di comunione di beni, avvenga esso in via ereditaria o per atto tra vivi, può mascherare una lottizzazione abusiva cartolare, ma l'intento lottizzatorio, quando la divisibilità è consentita dalla legge e non è incomoda, non si può desumere dal semplice frazionamento, occorrendo elementi di fatto ulteriori che esprimano la volontà di lottizzare. Questa, invero, consiste nella predisposizione e attuazione di un insediamento edilizio in una zona non sistemata urbanisticamente per la mancanza dello strumento urbanistico previsto dalla legge e costituito dal piano di lottizzazione regolarmente approvato dal Comune. Quindi essenziale è la volontà dell'autore o degli autori di predisporre un insediamento edilizio in una zona non ancora sistemata urbanisticamente, a prescindere dall'esistenza di un piano regolatore generale ed anche dalla previsione come edificatoria dell'area. Queste circostanze non sono rinvenibili in fattispecie, laddove l'acclarato denota unicamente la volontà dei proprietari di procedere alla divisione al fine del godimento autonomo dei beni, mentre non traspaiono intenti lottizzatori come sopra definiti. Il provvedimento sanzionatorio appare dunque viziato da carenza di presupposti e difetto di adeguata istruttoria.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 1621 del 25/03/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Ai fini della configurazione di una lottizzazione cd. negoziale non è sufficiente che il terreno sia frazionato e venduto o comunque attribuito ad una pluralità di soggetti, in quanto la norma richiede un terzo requisito ossia la non equivocità della destinazione a scopo edificatorio abusivo sia del frazionamento che della vendita.

Estratto: «Va osservato che ai fini della configurazione di una lottizzazione cd. negoziale non è sufficiente che il terreno sia frazionato e venduto o comunque attribuito ad una pluralità di soggetti, in quanto la norma richiede un terzo requisito ossia la non equivocità della destinazione a scopo edificatorio abusivo sia del frazionamento che della vendita (cfr. Consiglio Stato, Sezione V, 20 ottobre 2004, n. 6810; T. A. R. Campania, Sezione VI, 20

gennaio 2005, n. 261). È stato altresì precisato che, se è vero che in tema di lottizzazione abusiva per mezzo di frazionamento e vendita di terreno l'accertamento della fattispecie implica la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi suindicati, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca "la destinazione a scopo edificatorio" degli atti posti in essere dalle parti (Consiglio di Stato, Sezione V, 20 ottobre 2004, n. 6810), d'altra parte non è necessario che sia dimostrata l'esistenza di tutti gli indici rilevatori indicati nella citata norma, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio (Consiglio di Stato, Sezione V, 14 maggio 2004, n. 3136 e 2 dicembre 2008, n. 5930).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 1094 del 22/02/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Ai fini della configurazione di una lottizzazione cd. negoziale non è sufficiente che il terreno sia frazionato e venduto o comunque attribuito ad una pluralità di soggetti, in quanto la norma richiede un terzo requisito ossia la non equivocità della destinazione a scopo edificatorio abusivo sia del frazionamento che della vendita.

Estratto: «3. Il ricorso è infondato. Giova premettere che l'articolo 30 del T. U. sull'edilizia – che riproduce le disposizioni contenute nel previgente articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 – distingue due diverse ipotesi di lottizzazione abusiva a scopo edificatorio. La prima, cd. lottizzazione materiale o reale, ricorre "quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione". La seconda, cd. formale, negoziale ovvero cartolare, si delinea "quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio". Va osservato che ai fini della configurazione di una lottizzazione cd. negoziale non è sufficiente che il terreno sia frazionato e venduto o comunque attribuito ad una pluralità di soggetti, in quanto la norma richiede un terzo requisito ossia la non equivocità della destinazione a scopo edificatorio abusivo sia del frazionamento che della vendita (cfr. Consiglio Stato; Sezione V, 20 ottobre 2004, n. 6810; T. A. R. Campania, Sezione VI, 20 gennaio 2005, n. 261). È stato altresì precisato che, se è vero che in tema di lottizzazione abusiva per mezzo di frazionamento e vendita di terreno l'accertamento della fattispecie implica la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi suindicati, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca "la destinazione a scopo edificatorio" degli atti posti in essere dalle parti (Consiglio di Stato, Sezione V, 20 ottobre 2004, n. 6810), d'altra parte non è necessario che sia dimostrata l'esistenza di tutti gli indici rilevatori indicati nella citata norma, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio (Consiglio di Stato, Sezione V, 14 maggio 2004, n. 3136 e 2 dicembre 2008, n. 5930).»

Sintesi: Se è vero che in tema di lottizzazione abusiva per mezzo di frazionamento e vendita di terreno l'accertamento della fattispecie implica la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi suindicati, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca la destinazione a scopo edificatorio degli atti posti in essere dalle parti, d'altra parte non è necessario che sia dimostrata l'esistenza di tutti gli indici rilevatori indicati nella citata norma, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio.

Estratto: «3. Il ricorso è infondato. Giova premettere che l'articolo 30 del T. U. sull'edilizia – che riproduce le disposizioni contenute nel previgente articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 – distingue due diverse ipotesi di lottizzazione abusiva a scopo edificatorio. La prima, cd. lottizzazione materiale o reale, ricorre "quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione". La seconda, cd. formale, negoziale ovvero cartolare, si delinea "quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale

previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio”. Va osservato che ai fini della configurazione di una lottizzazione cd. negoziale non è sufficiente che il terreno sia frazionato e venduto o comunque attribuito ad una pluralità di soggetti, in quanto la norma richiede un terzo requisito ossia la non equivocità della destinazione a scopo edificatorio abusivo sia del frazionamento che della vendita (cfr. Consiglio Stato; Sezione V, 20 ottobre 2004, n. 6810; T. A. R. Campania, Sezione VI, 20 gennaio 2005, n. 261). È stato altresì precisato che, se è vero che in tema di lottizzazione abusiva per mezzo di frazionamento e vendita di terreno l'accertamento della fattispecie implica la ricostruzione di un quadro indiziario sulla scorta degli elementi suindicati, dalla quale sia possibile desumere in maniera non equivoca "la destinazione a scopo edificatorio" degli atti posti in essere dalle parti (Consiglio di Stato, Sezione V, 20 ottobre 2004, n. 6810), d'altra parte non è necessario che sia dimostrata l'esistenza di tutti gli indici rilevatori indicati nella citata norma, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio (Consiglio di Stato, Sezione V, 14 maggio 2004, n. 3136 e 2 dicembre 2008, n. 5930).»

Sintesi: La suddivisione di un terreno in lotti di dimensione inferiore al minimo prescritto dal P. R. G. seguita dalla stipula di atti di trasferimento della proprietà dai lottizzanti ai terzi e dalla costruzione di opere abusive destinate ad abitazione sono elementi sintomatici da cui può evincersi l'intento lottizzatorio.

Estratto: «4. Venendo al caso in esame, ritiene il Collegio che il Comune di Cardito ha fatto corretta applicazione dei richiamati principi, evidenziando come sulla suindicata porzione di territorio sono stati compiuti, nel corso degli anni, non solo il frazionamento di un più ampio fondo (ex particelle nn. 29 e 30 del foglio 4) in più lotti e la compravendita di questi ultimi, ma anche realizzate attività materiali indubbiamente idonee ad attuare una trasformazione urbanistica ed edilizia in violazione delle prescrizioni del P. R. G. dirette a salvaguardare la destinazione agricola dell'area. Il disegno lottizzatorio emerge chiaramente ove si considerino unitariamente, nel loro sviluppo cronologico, le circostanze fattuali poste a base dell'iter logico seguito dall'organo emanante, come esplicitate nell'atto in discussione e confermate dalla complessiva documentazione depositata in giudizio. Ed invero: a) a seguito del frazionamento dell'originario fondo in più lotti (atto n. 569281 del 24 ottobre 2006) e degli accertamenti compiuti, l'amministrazione comunale emetteva, in data 6 dicembre 2006, una prima ordinanza ex art. 30 del d. P. R. n. 380/2001, diretta ai sette odierni ricorrenti, quali proprietari dei nuovi lotti (particelle n. 2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028); b) in violazione del divieto di disporre dei suoli con atti tra vivi, i sigg. Giustino alienavano tutti i lotti in questione con diversi atti di compravendita stipulati in un breve arco temporale (luglio/settembre 2007); c) nel corso di ulteriori verifiche, l'amministrazione accertava che sulle particelle nn. 2023 e 2027 (alienate all'odierno ricorrente sig. Mangia Ciro con atto stipulato in data 27 settembre 2007) erano state eseguite opere edilizie abusive; d) sulla base dei suindicati presupposti e tenuto conto delle dimensioni, della destinazione urbanistica, del numero e dell'ubicazione dei lotti, l'amministrazione comunale, dopo aver comunicato l'avvio del procedimento ai nuovi proprietari delle particelle già colpite dall'ordinanza n. 101/2006 ed acquisite le memorie difensive, ha sanzionato la lottizzazione abusiva emettendo, in data 2 ottobre 2008, l'ordinanza n. 73/08 impugnata con il ricorso in trattazione. Ad avviso del Collegio, tutte le suesposte circostanze, unitariamente intese, contrariamente all'assunto formulato dalla parte ricorrente, sono tali da evidenziare congruamente il disegno lottizzatorio abusivo non solo nella forma negoziale ma anche materiale. Sussistono, infatti, univoci indici rivelatori da cui emerge l'illecito scopo edificatorio, risultando accertato per tabulas che all'atto di suddivisione dell'area in lotti di dimensione inferiore al minimo prescritto dal P. R. G. è seguita, prima, la stipula di atti di trasferimento della loro proprietà a terzi e, successivamente, anche la costruzione in breve tempo di opere abusive destinate ad abitazione.»

n°21 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE --> LOTTIZZAZIONE MATERIALE

TAR SICILIA, SEZIONE III PALERMO n. 14055 del 12/11/2010 - Relatore: Maria Cappellano - Presidente: Mario Adamo

Sintesi: La lottizzazione abusiva materiale rileva ex se, in relazione al tipo di opere realizzate.

Estratto: «A differenza della lottizzazione abusiva materiale – la quale rileva ex se in relazione al tipo di opere realizzate – la lottizzazione cd. "negoziale" o "cartolare" si fonda sulla presenza di "elementi indiziari", da cui risulti, in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio del terreno. Tali elementi indiziari (descritti con elencazione normativa non tassativa) non devono però essere presenti tutti in concorso fra di loro, in quanto è sufficiente anche la presenza di uno solo di essi, rilevante e idoneo a far configurare, con margine di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione (ex plurimis: Consiglio di Stato, V, 2 dicembre 2008 n. 5930; IV, 11 ottobre 2006, n. 6060; T. A. R. Sicilia, Palermo, III, 06. 03. 2009, n. 480; T. A. R. Campania, Napoli, II, 3 luglio 2008, n. 6785; T. A. R. Lazio, Roma, II, 15 giugno 2007, n. 5506). I due tipi di attività illecite volte alla lottizzazione (lottizzazione materiale e negoziale) possono essere espletati, inoltre, anche congiuntamente (cosiddetta lottizzazione abusiva mista), in un "intreccio" di atti materiali e giuridici comunque finalizzati a realizzare una trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni non autorizzata, oppure in violazione della pianificazione vigente.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n. 16527 del 01/07/2010 - Relatore: Dante D'Alessio - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: La lottizzazione abusiva materiale ricorre nel caso di realizzazione di opere che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia dei terreni, sia in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, ovvero di quelle stabilite direttamente da leggi statali o regionali, sia in assenza della prescritta autorizzazione.

Estratto: «4. - Al riguardo si deve ricordare che, ai sensi dell'art. 30 del D. P. R. n. 380 del 2001, la lottizzazione abusiva materiale ricorre nel caso di realizzazione di opere che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia dei terreni, sia in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, ovvero di quelle stabilite direttamente da leggi statali o regionali, sia in assenza della prescritta autorizzazione, mentre la lottizzazione abusiva formale o cartolare si verifica quando, pur non essendo ancora avvenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne siano già realizzati i presupposti con il frazionamento e la vendita (o altri equipollenti) del terreno in lotti che, per le specifiche caratteristiche, quali la dimensione dei lotti stessi, la natura del terreno, la destinazione urbanistica, la ubicazione e la previsione di opere urbanistiche, e per gli altri elementi riferiti agli acquirenti, evidenzino in modo non equivoco la destinazione a uso edificatorio, creando così una variazione in senso accrescitivo tanto del numero dei lotti quanto di quello dei soggetti titolari dei diritti sugli stessi. Per integrare l'ipotesi di lottizzazione abusiva è sufficiente che le opere o il frazionamento fondiario siano stati realizzati in assenza di uno strumento urbanistico attuativo o di un piano di lottizzazione convenzionato.»

Sintesi: Il concetto di "opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia" dei terreni deve essere interpretato, ai fini della lottizzazione abusiva, 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, al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio e uno sviluppo degli insediamenti abitativi e dei correlativi standards compatibile con le esigenze di finanza pubblica.

Estratto: «5. - La formulazione dell'art. 30, del D. P. R. n. 380 del 2001 consente quindi di affermare che può integrare 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 pertanto a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione (che viene posta di fronte al fatto compiuto), sia un nuovo e non previsto carico urbanistico. 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, al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio e uno sviluppo degli insediamenti abitativi e dei correlativi standards compatibile con le esigenze di finanza pubblica (T. A. R. Lazio Roma, sez. I, 9 ottobre 2009, n. 9859).»

Sintesi: Perché possa configurarsi una (abusiva) lottizzazione, è sufficiente la esecuzione di opere le quali, pur se nella fase iniziale, denotino che è stato iniziato o è in corso un procedimento di trasformazione urbanistica ed edilizia del terreno in contrasto con le norme vigenti.

Estratto: «8. - Risulta inoltre evidenziato anche da apposita planimetria che, come affermato dal Comune, fra i due ampi lotti originari oggetto del frazionamento (che hanno determinato la creazione di ben 16 lotti della ridotta dimensione di circa 1000 mq), è stata lasciata una fascia di terreno larga circa m. 10 che rappresenta una chiara previsione di opere di urbanizzazione, circostanza resa più evidente dal fatto che il fabbricato (abusivo) posto sulla particella 2116 è provvisto di marciapiede con un passo carrabile. Sul punto anche questo TAR ha di recente affermato che, perché possa configurarsi una (abusiva) lottizzazione, è sufficiente la esecuzione di opere le quali, pur se nella fase iniziale, denotino che è stato iniziato o è in corso un procedimento di trasformazione urbanistica ed edilizia del terreno in contrasto con le norme vigenti. Ed anche la sola realizzazione di una strada, comportando un mutamento del precedente assetto del territorio, costituisce opera di trasformazione urbanistica del territorio, tanto più qualora essa mal si concili con la destinazione dei terreni e sia finalizzata a fornire un accesso a singoli lotti costituenti lottizzazione abusiva (T. A. R. Campania Napoli, sez. II, 15 febbraio 2010, n. 913).»

n°22 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE --> LOTTIZZAZIONE MISTA

TAR SICILIA, SEZIONE III PALERMO n. 14055 del 12/11/2010 - Relatore: Maria Cappellano - Presidente: Mario Adamo

Sintesi: La lottizzazione materiale e quella negoziale possono essere espletate congiuntamente, dando luogo ad un intreccio di atti materiali e giuridici comunque finalizzati a realizzare una trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni non autorizzata, oppure in violazione della pianificazione vigente.

Estratto: «A differenza della lottizzazione abusiva materiale – la quale rileva ex se in relazione al tipo di opere realizzate – la lottizzazione cd. "negoziale" o "cartolare" si fonda sulla presenza di "elementi indiziari", da cui risulti, in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio del terreno. Tali elementi indiziari (descritti con elencazione normativa non tassativa) non devono però essere presenti tutti in concorso fra di loro, in quanto è sufficiente anche la presenza di uno solo di essi, rilevante e idoneo a far configurare, con margine di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione (ex plurimis: Consiglio di Stato, V, 2 dicembre 2008 n. 5930; IV, 11 ottobre 2006, n. 6060; T. A. R. Sicilia, Palermo, III, 06. 03. 2009, n. 480; T. A. R. Campania, Napoli, II, 3 luglio 2008, n. 6785; T. A. R. Lazio, Roma, II, 15 giugno 2007, n. 5506). I due tipi di attività illecite volte alla lottizzazione (lottizzazione materiale e negoziale) possono essere espletati, inoltre, anche congiuntamente (cosiddetta lottizzazione abusiva mista), in un "intreccio" di atti materiali e giuridici comunque finalizzati a realizzare una trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni non autorizzata, oppure in violazione della pianificazione vigente.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n. 28716 del 21/07/2010 - Relatore: Alfredo Maria Lombardi - Presidente: Guido De Maio

Sintesi: Integra il reato di lottizzazione abusiva anche la cosiddetta lottizzazione "mista", consistente nell'attività negoziale di frazionamento di un terreno in lotti e nella successiva edificazione dello stesso.

Estratto: «La sentenza impugnata deve essere annullata senza rinvio per essere i reati ascritti agli imputati estinti per prescrizione. Infatti, con decorrenza dalla data del sequestro (9. 6. 2005), pur tenendosi conto della sospensione del decorso del termine per rinvio del dibattimento per impedimento di parte dal 18. 12. 2007 all'11. 2. 2008, per complessivi mesi 1 e gg. 24, la prescrizione dei reati si è verificata, ai sensi dell'art. 157 c. p. , n. 5) e art. 160 c. p. nella formulazione vigente all'epoca dei fatti, il (OMISSIS), successivamente alla sentenza impugnata con la conseguente infondatezza del secondo motivo di gravame. Deve essere, però, rilevato che, secondo il consolidato indirizzo interpretativo di questa Suprema Corte, la declaratoria di prescrizione dei reati non rende inapplicabile la statuizione della confisca dei terreni oggetto di lottizzazione abusiva, trattandosi di