

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di PAOLO LORO

edilizia

JRE13

abusi edilizi titoli edilizi

repertorio
di giurisprudenza

2011

EXEO edizioni 

ISBN e-book formato pdf : 978-88-95578-87-3

REPERTORI

professionisti

pubblica amministrazione

abusi edilizi titoli edilizi

repertorio di
giurisprudenza

2011



fax: 049 9710328 – tel: 049 9710328 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 2011. 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 © 2012 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 presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente e dai suoi stretti collaboratori professionali, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.

edizione: aprile 2012

collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro

materia: edilizia

tipologia: repertori

formato: digitale, pdf

codice: JREI3 nic: 64

ISBN: 978-88-95578-87-3

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 --> APPALTO

3) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA

4) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> AREA VINCOLATA

5) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

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

7) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> IMMOBILI STORICI

8) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

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

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

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

12) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> AREE AGRICOLE

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

14) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> ESIGUITÀ DEL LOTTO

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

16) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> PLURALITÀ DI SANATORIE

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

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

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

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

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

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

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

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

25) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> OPERE DEL TERZO CON MATERIALI PROPRI

26) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> OPERE INTERNE SENZA ASSEVERAZIONE

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

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

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

30) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> TITOLO EDILIZIO ANNULLATO --> AFFIDAMENTO DEL PRIVATO

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

32) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> TITOLO EDILIZIO ANNULLATO --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA

33) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> TITOLO EDILIZIO ANNULLATO --> SANZIONE DEMOLITORIA

34) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> TITOLO EDILIZIO ANNULLATO --> SANZIONE PECUNIARIA

35) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> TITOLO EDILIZIO ANNULLATO --> TIPOLOGIE DI ANNULLAMENTO

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

37) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> TRASLAZIONE

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

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

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

41) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> ONERE DELLA PROVA

42) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> PROFILI RISARCITORI --> DANNO AMBIENTALE

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

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

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

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

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

48) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> EFFETTI PENALI

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

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

51) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> REGIONI E PROVINCE --> UMBRIA

52) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> SANATORIA GIURISPRUDENZIALE, INAMMISSIBILITÀ

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

54) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> TERMINE PER L'ISTANZA

55) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> TITOLO EDILIZIO ANNULLATO

56) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> VALORE CONFESSORIO

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

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

59) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> DOMANDA --> FALSITÀ DELLE DICHIARAZIONI

60) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> DOMANDA --> REGOLARIZZAZIONE DOCUMENTALE

61) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> DOMANDA --> SCINDIBILITÀ

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

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

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

65) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> ANTERIORITÀ DEL VINCOLO

66) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> CONFORMITÀ URBANISTICA

67) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> FASCE DI RISPETTO STRADALI

68) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> INEDIFICABILITÀ RELATIVA

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

70) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA

71) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> VINCOLO SULL'AREA

72) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> IMMOBILE NON ABUSIVO

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

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

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

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

77) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> OBLAZIONE --> CRITERI TABELLARI

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

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

80) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ONERI E CONTRIBUTI --> ERRONEA DETERMINAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

90) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> DESTINAZIONE RESIDENZIALE

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

92) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> INSUSSISTENZA REATI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

102) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO -> FATTORI OSTATIVI --> MANCATO COMPLETAMENTO OPERE

103) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO -> FATTORI OSTATIVI --> OPERE NON CONDONABILI

104) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SOGGETTI

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

106) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA

107) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> VIOLAZIONE DELLE DISTANZE

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

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

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

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

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

113) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> TASSAZIONE DELLA PLUSVALENZA

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

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

116) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> COMPETENZA

117) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> COMPETENZA --> DEMOLIZIONE

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

119) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> INDULTO

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

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

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

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

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

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

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

127) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE --> INTERVALLI TEMPORALI LUNGI

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

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

130) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> NOTIFICAZIONE

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

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

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

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

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

136) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> NOTIFICAZIONE

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

138) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> PERTINENZE

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

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

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

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

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

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

145) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI

146) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI --> AUTORE DEL REATO

147) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI --> AUTORE DEL REATO --> COMPROPRIETARIO

148) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI --> AUTORE DEL REATO --> DIRETTORE DEI LAVORI

149) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI --> AUTORE DEL REATO --> PROPRIETARIO

150) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI --> AUTORE DEL REATO --> USUFRUTTUARIO

151) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI --> DEMOLIZIONE

152) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI --> ERRORE SCUSABILE

153) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> STATO DI NECESSITÀ

154) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> DECLARATORIA DI INAGIBILITÀ

155) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> IMMOBILI NON ABITATIVI

156) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> LOCAZIONE

157) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> MOTIVAZIONE

158) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> PRESUPPOSTI

159) TITOLO EDILIZIO --> COMPETENZA

160) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA

161) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> MANCATA ULTIMAZIONE

162) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> MANCATO INIZIO

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

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

165) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> RINNOVO DEL TITOLO

166) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO

167) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> MANCATA RINUNCIA PLUS-VALORE

168) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> MOTIVAZIONE GENERICA

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

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

171) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> STRADA VICINALE

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

173) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> VINCOLO ESPROPRIATIVO --> DECADENZA

174) TITOLO EDILIZIO --> EFFETTI VERSO I TERZI

175) TITOLO EDILIZIO --> FUNZIONE

176) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> LIMITI

177) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> NATURA

178) TITOLO EDILIZIO --> ISTANZA

179) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE

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

181) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> COSTRUZIONI VICINE

182) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> RELAZIONE GEOLOGICA

183) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> VIOLAZIONI

184) TITOLO EDILIZIO --> MISURE DI SALVAGUARDIA

185) TITOLO EDILIZIO --> MOTIVAZIONE

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

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

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

189) TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO SENZA OPERE

190) TITOLO EDILIZIO --> NATURA VINCOLATA

191) TITOLO EDILIZIO --> NECESSITÀ

192) TITOLO EDILIZIO --> NORMATIVA APPLICABILE

193) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI

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

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

196) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PARAMETRI DI RIFERIMENTO

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

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

199) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> DETERMINAZIONE

200) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> NATURA GIURIDICA

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

202) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSA DETERMINAZIONE --> IN CASO DI SILENZIO-ASSENSO

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

204) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA

205) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDIFICI COMMERCIALI

206) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE NON COMPLETATE

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

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

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

210) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RAPPORTI COL TITOLO EDILIZIO

211) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO

212) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA

213) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE

214) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> AFFIDAMENTO

215) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> INTERESSI

216) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> PRESUPPOSTI

217) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> TERMINE

218) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RINNOVO DEL TITOLO EDILIZIO

219) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> SCOMPUTO

220) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> SOGGETTI PASSIVI

221) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> SOMME VERSATE IN ECCEDEXZA

222) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA

223) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO

224) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ALLEVAMENTI DI BESTIAME

225) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> APERTURA DI PORTE E FINESTRE

226) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> BASAMENTI DI CEMENTO

227) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANCELLI E SBARRE

228) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANNE FUMARIE

229) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ESECUZIONE DI SENTENZA

230) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI

231) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI STOCCAGGIO --> RIFIUTI RADIOATTIVI

232) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI STOCCAGGIO --> RIFIUTI RADIOATTIVI --> DISSENSO ENTI LOCALI

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

234) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> INAPPLICABILITÀ SCIA

235) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> NATURA ONNICOMPENSIVA

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

237) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> PROVVEDIMENTI INIBITORI DELLA DIA

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

239) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> SILENZIO ASSENSO

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

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

242) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARCHI TECNOLOGICI

243) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARERE REGIONE, NECESSITÀ

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

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

246) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> DISPONIBILITÀ DELL'AREA

247) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> IMPOSIZIONE DI GARANZIE

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

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

250) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> TERMINE PER PROVVEDERE

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

252) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTI INTERRATI

253) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTI PREFABBRICATI

254) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO

255) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MURO DI CONTENIMENTO

256) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ZONA VINCOLATA

257) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE INTERNE

258) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> AMPLIAMENTO

259) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> CASISTICA

260) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> ENTITÀ

261) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> NOZIONE

262) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE STAGIONALI, CASE MOBILI, ROULOTTES

263) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PERGOLATI

264) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> POMPEIANE

265) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RECINZIONI

266) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RICOSTRUZIONE

267) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SERBATOI

268) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONI

269) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOTTOTETTI

- 270) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TETTOIE
- 271) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> VERANDE
- 272) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> VOLUME TECNICO
- 273) TITOLO EDILIZIO --> PERFERZIONAMENTO
- 274) TITOLO EDILIZIO --> PERFERZIONAMENTO --> NOTIFICA
- 275) TITOLO EDILIZIO --> PIANO DI LOTTIZZAZIONE
- 276) TITOLO EDILIZIO --> PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> PERMESSO DI COSTRUIRE
- 277) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI
- 278) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> ACCESSO ALLA VIA PUBBLICA
- 279) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> AUTOCERTIFICAZIONI E AUTODICHIARAZIONI
- 280) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE ALLE EMISSIONI IN ATMOSFERA
- 281) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
- 282) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> CONFORMITÀ URBANISTICA
- 283) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DENSITÀ EDILIZIA
- 284) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ
- 285) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMODATO
- 286) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO
- 287) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COOPERATIVE EDILIZIE
- 288) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> GIUDICE DELL'ESECUZIONE
- 289) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> NOZIONE
- 290) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> RILASCIO CON SALVEZZA DEI DIRITTI DI TERZI
- 291) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> VERIFICA
- 292) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> ESISTENZA OPERE URBANIZZAZIONE
- 293) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA ENTE PARCO

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

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

296) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA VIGILI DEL FUOCO

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

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

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

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

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

302) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> CASISTICA

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

304) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> EFFETTI

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

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

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

308) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

309) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PROGETTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

310) TITOLO EDILIZIO --> RAPPORTO CON AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE

311) TITOLO EDILIZIO --> REGIONI E PROVINCE --> PROVINCIA DI TRENTO

312) TITOLO EDILIZIO --> REGIONI E PROVINCE --> VENETO

313) TITOLO EDILIZIO --> SCADENZA TERMINI PROCEDIMENTO --> NON CONSUMAZIONE DEL POTERE

314) TITOLO EDILIZIO --> SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO ASSENSO

315) TITOLO EDILIZIO --> SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI

316) TITOLO EDILIZIO --> SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO RIFIUTO

317) TITOLO EDILIZIO --> SOSPENSIONE

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

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

320) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE EDILIZIA

321) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA

322) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> ATTO DI COMUNICAZIONE

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

324) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> ESCLUSIONI

325) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> NATURA

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

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

328) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PRESUPPOSTI

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

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

331) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI --> REGIME ANTE T.U.

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

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

334) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO

335) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO --> ACCESSO ALLA STRADA

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

337) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO --> DISPONIBILITÀ DEL DIRITTO

338) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO --> EDIFICAZIONE UNITARIA

339) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA

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

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

342) TITOLO EDILIZIO --> VOLTURA

n°1 TITOLO EDILIZIO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.24989 del 25/11/2011 - Relatore: Antonino Scalisi - Presidente: Olindo Schettino

Sintesi: La L. n. 10 del 1977 ("Norme per la edificabilità dei suoli"), meglio conosciuta come "Legge Bucalossi" dal nome del suo proponente, ha introdotto regole generali volte a garantire un utilizzo dei suoli, razionale ed organizzato, sostituendo, per altro, il concetto di "costruzione" con il concetto di trasformazione dei suoli.

Estratto: «1.2.= E' giusto il caso di evidenziare che la L. n. 10 del 1977 ("Norme per la edificabilità dei suoli"), meglio conosciuta come "Legge Bucalossi" dal nome del suo proponente, ha introdotto regole generali volte a garantire un utilizzo dei suoli, razionale ed organizzato, sostituendo, per altro, il concetto di "costruzione" con il concetto di trasformazione dei suoli. In particolare, tanto a livello di legislazione nazionale (L. n. 10 del 1977, art. 1, il cui contenuto è oggi recepito dal D.P.R. n. 380 del 2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") quanto, in vario modo, le diverse legislazioni regionali, e nel nostro caso, le Norme tecniche di attuazione del piano regolatore del Comune di Vanzaghello-M. chiariscono di perseguire l'obiettivo della pianificazione ordinata e responsabile, subordinando ogni "significativa utilizzazione" del territorio al rilascio di un titolo autorizzatorio, che presuppone effettuata la verifica di conformità dell'intervento edilizio alle prescrizioni dei piani urbanistici. Tale forma di controllo preventivo non opera per ogni intervento incidente sul territorio, ma è stata, appunto, limitata alla sola "attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale". E la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che sono riconducibili entro tale categoria le opere che modificano significativamente la realtà urbanistica e territoriale, indipendentemente dal fatto che la loro realizzazione richieda attività edificatoria in senso stretto. E, secondo questo insegnamento, un deposito di materiale edile è un intervento di trasformazione urbanistica-edilizia del territorio, almeno nella misura in cui produce una rilevante modifica dell'ambiente circostante. 1.3= Pertanto, una visione complessiva della normativa in materia urbanistica e considerato l'orientamento pacifico della giurisprudenza di questa Corte, il termine "costruzione" di cui all'art. 871 cod. civ. va inteso, in visione evolutiva, e per certi aspetti, in senso ampio, quale "attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale", indipendentemente dal fatto che la loro realizzazione richieda attività edificatoria in senso stretto. Di qui, la conseguenza ulteriore, acciata anche dal Tribunale prima e dalla Corte di Appello di Milano dopo, che il secondo comma dell'art. 872 cod. civ. va riferito, non solo alle distanze tra costruzioni (in senso stretto, quale risultato di una attività edificatoria), ma alla violazione delle norme contenute nei Regolamenti Comunali che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.»

Sintesi: Tanto a livello di legislazione nazionale (L. n. 10 del 1977, art. 1, il cui contenuto è oggi recepito dal D.P.R. n. 380 del 2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") quanto, in vario modo, le diverse legislazioni regionali, chiariscono di perseguire l'obiettivo della pianificazione ordinata e responsabile, subordinando ogni "significativa utilizzazione" del territorio al rilascio di un titolo autorizzatorio, che presuppone effettuata la verifica di conformità dell'intervento edilizio alle prescrizioni dei piani urbanistici.

Estratto: «1.2.= E' giusto il caso di evidenziare che la L. n. 10 del 1977 ("Norme per la edificabilità dei suoli"), meglio conosciuta come "Legge Bucalossi" dal nome del suo proponente, ha introdotto regole generali volte a garantire un utilizzo dei suoli, razionale ed organizzato, sostituendo, per altro, il concetto di "costruzione" con il concetto di trasformazione dei suoli. In particolare, tanto a livello di legislazione nazionale (L. n. 10 del 1977, art. 1, il cui contenuto è oggi recepito dal D.P.R. n. 380 del 2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") quanto, in vario modo, le diverse legislazioni regionali, e nel nostro caso, le Norme tecniche di attuazione del piano regolatore del Comune di Vanzaghello-M. chiariscono di perseguire l'obiettivo della pianificazione ordinata e responsabile, subordinando ogni "significativa utilizzazione" del territorio al rilascio di un titolo autorizzatorio, che presuppone effettuata la verifica di conformità dell'intervento edilizio alle prescrizioni dei piani urbanistici. Tale forma di controllo preventivo non opera per ogni intervento incidente sul territorio, ma è stata, appunto, limitata alla sola "attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale". E la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito che sono riconducibili entro tale categoria le opere che modificano significativamente la realtà urbanistica e territoriale, indipendentemente dal fatto che la loro realizzazione richieda attività edificatoria in senso stretto. E, secondo questo insegnamento, un deposito di materiale edile è un intervento di trasformazione urbanistica-

edilizia del territorio, almeno nella misura in cui produce una rilevante modifica dell'ambiente circostante.1.3= Pertanto, una visione complessiva della normativa in materia urbanistica e considerato l'orientamento pacifico della giurisprudenza di questa Corte, il termine "costruzione" di cui all'art. 871 cod. civ. va inteso, in visione evolutiva, e per certi aspetti, in senso ampio, quale "attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale", indipendentemente dal fatto che la loro realizzazione richieda attività edificatoria in senso stretto. Di qui, la conseguenza ulteriore, acciata anche dal Tribunale prima e dalla Corte di Appello di Milano dopo, che il secondo comma dell'art. 872 cod. civ. va riferito, non solo alle distanze tra costruzioni (in senso stretto, quale risultato di una attività edificatoria), ma alla violazione delle norme contenute nei Regolamenti Comunali che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.»

n°2 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> APPALTO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.13969 del 24/06/2011 - Relatore: Salvatore Salvago - Presidente: Luigi Antonio Rovelli

Sintesi: Il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia o senza autorizzazione paesaggistica è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c., avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica-ambientale, con la conseguenza che tale nullità, una volta verificatasi, impedisce sin dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri.

Estratto: «Con il primo di quello principale, da esaminare con precedenza per evidenti ragioni di logica giuridica, il Consorzio, deducendo violazione degli artt. 1418 cod. civ., nonché L. n. 1497 del 1939, artt. 7 ed 8 censura la sentenza impugnata per aver escluso la nullità del contratto pur essendo pacifica la soggezione dell'area oggetto dell'opera pubblica ad un vincolo paesaggistico imposto fin dal 16 febbraio 1966 per il solo fatto che i contraenti non ne abbiano concordato la realizzazione contra legem; laddove detta nullità ricorre tutte le volte in cui il negozio abbia ad oggetto un'opera contrastante con una norma imperativa. Ed in ogni caso la controparte aveva eseguito un'opera pur insistente su beni demaniali che rientrava secondo la giurisprudenza in materia penale, nella fattispecie di cui alla L. n. 431 del 1981, art. 1 sexies: non scriminabile neppure per la sua natura pubblica o di interesse pubblico dato che anche questa tipologia di opere abbisogna dei prescritti nulla osta-ambientali. Con il secondo, deducendo violazione anche dell'art. 1343 cod. civ., nonché della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942, artt. 31 e 41, censura la sentenza per aver ritenuto che la propria eccezione attenesse in realtà all'inadempimento dell'appaltatore, senza considerare che l'accertamento della conformità dell'opera pubblica alle previsioni urbanistiche deve precedere la stessa approvazione del progetto; e che la mancanza delle relative autorizzazioni amministrative rende il contratto di appalto nullo ab origine. Le censure sono fondate. La sentenza impugnata ha ritenuto irrilevante accertare se la zona in cui doveva attuarsi l'opera pubblica, oggetto del contratto di appalto 22 novembre 1988 fosse gravata o meno da un vincolo di tutela paesaggistica di cui alla L. n. 1497 del 1939 (che si deduceva esistente fin dal 1966), richiedente il provvedimento autorizzativo di cui agli artt. 7 ed 8 della legge, nonché del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, art. 151, in quanto seppure l'indagine avesse avuto esito positivo, la nullità del contratto è configurabile soltanto in caso di realizzazione dell'opera pattuita tra i contraenti senza il conseguimento dei necessari nulla-osta richiesti dalla legge. Laddove nel caso le parti avevano concordato che i necessari provvedimenti autorizzativi fossero richiesti dall'impresa, per cui l'opera risultava semmai illecita perché eseguita dall'appaltatore in modo non conforme agli accordi assunti: rendendolo conclusivamente inadempiente. Senonché la giurisprudenza di questa Corte ha ripetutamente affermato che il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia (o paesaggistica, o ambientale ecc.) è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 cod. civ., avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica-ambientale, con la conseguenza che tale nullità, una volta verificatasi, impedisce sin dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri. L'illiceità dell'opera e la conseguente sanzione della nullità operano cioè per il solo fatto che - e solo se - l'appalto sia, di fatto, eseguito in carenza di autorizzazioni urbanistiche, in quanto la relativa attività dedotta in contratto ed eseguita senza i suddetti provvedimenti non solo è vietata, ma è penalmente punita, con la previsione di responsabilità a carico del committente e dell'assuntore dei lavori: come è avvenuto proprio nel caso concreto in cui agli amministratori del Consorzio è stato attribuito il reato di cui alla L. n. 431 del 1985, art. 1 sexies e L. n. 47 del 1985, art. 20. Per tale ragione dottrina e giurisprudenza sono solite avvertire che al riguardo non rilevano - né possono rilevare - gli stati soggettivi delle parti, come la ignoranza del mancato rilascio della concessione edilizia, che non potrebbe ritenersi scusabile per la loro grave colpa, ben potendo i contraenti, con l'ordinaria diligenza, avere conoscenza

della reale situazione; ed incombendo anche sul costruttore, l'obbligo giuridico del rispetto della normativa urbanistica, alla stregua del disposto di cui alla L. n. 47, art. 6. Ed allora diviene irrilevante accertare l'intenzione asserita come comune alle due parti di fare a meno di concessione o autorizzazione; né può essere consentito alle stesse di aggirare la sanzione di cui al combinato disposto degli art. 1346 e 1418 cod. civ., ovvero questa subordinare alla loro volontà, manifestata nel contratto di richiedere i provvedimenti suddetti in quanto anche in tal caso l'appalto dedotto in contratto, non è come mostrano di ritenere la Corte di appello e l'Impresa, soltanto la costruzione di un'opera dietro corrispettivo e quindi comunque lecito (sol che nel contratto venga prevista la richiesta del provvedimento urbanistico), ma un'opera contrastante con una norma imperativa senza alcuna possibilità di considerare l'illecito amministrativo e penale, conseguente a tale attività, come operante in una sfera diversa ed estranea al rapporto contrattuale tra committente ed appaltatore (Cass. 4015/2007; 2035/1994): dal momento che è proprio la violazione della norma penale ed amministrativa, consistente nella obbiettiva esecuzione (volontaria o meno) di opere edilizie (che la richiedono) senza la prescritta autorizzazione ad essere stata dedotta nel contratto. Il quale, infatti, è considerato dalla giurisprudenza di legittimità egualmente nullo e l'opera illecita ancorché sopraggiunga alla sua esecuzione un condono edilizio, in quanto la nullità, una volta verificatasi, anche se non ancora dichiarata, impedisce sin dall'origine al negozio di produrre gli effetti suoi propri e ne rende inammissibile anche la convalida ai sensi dell'art. 1423 cod. civ. (Cass. 2884/2002). E, per converso, tale sanzione è esclusa allorché il provvedimento autorizzativo viene rilasciato dopo la data della stipulazione del contratto ma, pur sempre, prima della realizzazione dell'opera (Cass. 3913/2009). Ma ove per qualunque ragione (anche dipendente dall'amministrazione) detta condizione non si verifichi, l'impossibilità dell'oggetto per la sussistenza di un impedimento di carattere giuridico che ostacola in modo assoluto il risultato cui la prestazione è diretta, rende nullo il contratto con la conseguenza che l'appaltatore non può pretendere, in forza di esso, il corrispettivo pattuito; e quella ulteriore, di carattere processuale che l'eccezione di nullità del contratto d'appalto (causa petendi dell'appello del Consorzio), non può certamente considerarsi preclusa in grado di appello, ad onta dell'omessa deduzione nel giudizio di primo grado, trattandosi, come è noto di questione rilevabile d'ufficio (art. 1421 c.c.) a fronte di una domanda di adempimento contrattuale (dell'Astaldi): di cui, quindi, nel caso costituiva un antecedente necessario, non coperto da giudicato implicito, in difetto di disamina da parte del Tribunale di Tempio Pausania.»

Sintesi: La nullità del contratto dall'appalto di opera senza autorizzazione paesaggistica o titolo edilizio opera per il solo fatto che e solo se il contratto sia eseguito in carenza delle prescritte autorizzazioni, in quanto la relativa attività dedotta in contratto ed eseguita senza i suddetti provvedimenti non solo è vietata, ma è penalmente punita, con la previsione di responsabilità a carico del committente e dell'assuntore dei lavori; non rilevano, pertanto, gli stati soggettivi delle parti, come la ignoranza del mancato rilascio della concessione edilizia, che non potrebbe ritenersi scusabile per la loro grave colpa, ben potendo i contraenti, con l'ordinaria diligenza, avere conoscenza della reale situazione; ed incombendo anche sul costruttore, l'obbligo giuridico del rispetto della normativa urbanistica, alla stregua del disposto di cui all'art. 6 legge 47/1985.

Estratto: «Con il primo di quello principale, da esaminare con precedenza per evidenti ragioni di logica giuridica, il Consorzio, deducendo violazione degli art. 1418 cod. civ., nonché L. n. 1497 del 1939, artt. 7 ed 8 censura la sentenza impugnata per aver escluso la nullità del contratto pur essendo pacifica la soggezione dell'area oggetto dell'opera pubblica ad un vincolo paesaggistico imposto fin dal 16 febbraio 1966 per il solo fatto che i contraenti non ne abbiano concordato la realizzazione contra legem; laddove detta nullità ricorre tutte le volte in cui il negozio abbia ad oggetto un'opera contrastante con una norma imperativa. Ed in ogni caso la controparte aveva eseguito un'opera pur insistente su beni demaniali che rientrava secondo la giurisprudenza in materia penale, nella fattispecie di cui alla L. n. 431 del 1981, art. 1 sexies: non scriminabile neppure per la sua natura pubblica o di interesse pubblico dato che anche questa tipologia di opere abbisogna dei prescritti nulla osta ambientali. Con il secondo, deducendo violazione anche dell'art. 1343 cod. civ., nonché della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942, artt. 31 e 41, censura la sentenza per aver ritenuto che la propria eccezione attenesse in realtà all'inadempimento dell'appaltatore, senza considerare che l'accertamento della conformità dell'opera pubblica alle previsioni urbanistiche deve precedere la stessa approvazione del progetto; e che la mancanza delle relative autorizzazioni amministrative rende il contratto di appalto nullo ab origine. Le censure sono fondate. La sentenza impugnata ha ritenuto irrilevante accertare se la zona in cui doveva attuarsi l'opera pubblica, oggetto del contratto di appalto 22 novembre 1988 fosse gravata o meno da un vincolo di tutela paesaggistica di cui alla L. n. 1497 del 1939 (che si deduceva esistente fin dal 1966),

richiedente il provvedimento autorizzativo di cui agli artt. 7 ed 8 della legge, nonché del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, art. 151, in quanto seppure l'indagine avesse avuto esito positivo, la nullità del contratto è configurabile soltanto in caso di realizzazione dell'opera pattuita tra i contraenti senza il conseguimento dei necessari nullatenuti richiesti dalla legge. Laddove nel caso le parti avevano concordato che i necessari provvedimenti autorizzativi fossero richiesti dall'impresa, per cui l'opera risultava semmai illecita perché eseguita dall'appaltatore in modo non conforme agli accordi assunti: rendendolo conclusivamente inadempiente. Senonché la giurisprudenza di questa Corte ha ripetutamente affermato che il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia (o paesaggistica, o ambientale ecc.) è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 cod. civ., avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica-ambientale, con la conseguenza che tale nullità, una volta verificatasi, impedisce sin dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri. L'illiceità dell'opera e la conseguente sanzione della nullità operano cioè per il solo fatto che - e solo se - l'appalto sia, di fatto, eseguito in carenza di autorizzazioni urbanistiche, in quanto la relativa attività dedotta in contratto ed eseguita senza i suddetti provvedimenti non solo è vietata, ma è penalmente punita, con la previsione di responsabilità a carico del committente e dell'assuntore dei lavori: come è avvenuto proprio nel caso concreto in cui agli amministratori del Consorzio è stato attribuito il reato di cui alla L. n. 431 del 1985, art. 1 sexies e L. n. 47 del 1985, art. 20. Per tale ragione dottrina e giurisprudenza sono solite avvertire che al riguardo non rilevano - né possono rilevare - gli stati soggettivi delle parti, come la ignoranza del mancato rilascio della concessione edilizia, che non potrebbe ritenersi scusabile per la loro grave colpa, ben potendo i contraenti, con l'ordinaria diligenza, avere conoscenza della reale situazione; ed incombendo anche sul costruttore, l'obbligo giuridico del rispetto della normativa urbanistica, alla stregua del disposto di cui alla L. n. 47, art. 6. Ed allora diviene irrilevante accertare l'intenzione asserita come comune alle due parti di fare a meno di concessione o autorizzazione; né può essere consentito alle stesse di aggirare la sanzione di cui al combinato disposto degli artt. 1346 e 1418 cod. civ., ovvero questa subordinare alla loro volontà, manifestata nel contratto di richiedere i provvedimenti suddetti in quanto anche in tal caso l'appalto dedotto in contratto, non è come mostrano di ritenere la Corte di appello e l'impresa, soltanto la costruzione di un'opera dietro corrispettivo e quindi comunque lecito (sol che nel contratto venga prevista la richiesta del provvedimento urbanistico), ma un'opera contrastante con una norma imperativa senza alcuna possibilità di considerare l'illecito amministrativo e penale, conseguente a tale attività, come operante in una sfera diversa ed estranea al rapporto contrattuale tra committente ed appaltatore (Cass. 4015/2007; 2035/1994): dal momento che è proprio la violazione della norma penale ed amministrativa, consistente nella obbiettiva esecuzione (volontaria o meno) di opere edilizie (che la richiedono) senza la prescritta autorizzazione ad essere stata dedotta nel contratto. Il quale, infatti, è considerato dalla giurisprudenza di legittimità egualmente nullo e l'opera illecita ancorché sopraggiunga alla sua esecuzione un condono edilizio, in quanto la nullità, una volta verificatasi, anche se non ancora dichiarata, impedisce sin dall'origine al negozio di produrre gli effetti suoi propri e ne rende inammissibile anche la convalida ai sensi dell'art. 1423 cod. civ. (Cass. 2884/2002). E, per converso, tale sanzione è esclusa allorché il provvedimento autorizzativo viene rilasciato dopo la data della stipulazione del contratto ma, pur sempre, prima della realizzazione dell'opera (Cass. 3913/2009). Ma ove per qualunque ragione (anche dipendente dall'amministrazione) detta condizione non si verifichi, l'impossibilità dell'oggetto per la sussistenza di un impedimento di carattere giuridico che ostacola in modo assoluto il risultato cui la prestazione è diretta, rende nullo il contratto con la conseguenza che l'appaltatore non può pretendere, in forza di esso, il corrispettivo pattuito; e quella ulteriore, di carattere processuale che l'eccezione di nullità del contratto d'appalto (causa petendi dell'appello del Consorzio), non può certamente considerarsi preclusa in grado di appello, ad onta dell'omessa deduzione nel giudizio di primo grado, trattandosi, come è noto di questione rilevabile d'ufficio (art. 1421 c.c.) a fronte di una domanda di adempimento contrattuale (dell'Astaldi): di cui, quindi, nel caso costituiva un antecedente necessario, non coperto da giudicato implicito, in difetto di disamina da parte del Tribunale di Tempio Pausania.»

Sintesi: Le parti non possono subordinare l'esecuzione del contratto d'appalto alla loro volontà di richiedere il titolo edilizio o paesaggistico.

Estratto: «Con il primo di quello principale, da esaminare con precedenza per evidenti ragioni di logica giuridica, il Consorzio, deducendo violazione degli artt. 1418 cod. civ., nonché L. n. 1497 del 1939, artt. 7 ed 8 censura la sentenza impugnata per aver escluso la nullità del contratto pur essendo pacifica la soggezione dell'area oggetto dell'opera pubblica ad un vincolo paesaggistico imposto fin dal 16 febbraio 1966 per il solo fatto che i contraenti non ne abbiano concordato la realizzazione contra legem; laddove detta nullità ricorre

tutte le volte in cui il negozio abbia ad oggetto un'opera contrastante con una norma imperativa. Ed in ogni caso la controparte aveva eseguito un'opera pur insistente su beni demaniali che rientrava secondo la giurisprudenza in materia penale, nella fattispecie di cui alla L. n. 431 del 1981, art. 1 sexies: non scriminabile neppure per la sua natura pubblica o di interesse pubblico dato che anche questa tipologia di opere abbisogna dei prescritti nulla osta-ambientali. Con il secondo, deducendo violazione anche dell'art. 1343 cod. civ., nonché della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942, artt. 31 e 41, censura la sentenza per aver ritenuto che la propria eccezione attenesse in realtà all'inadempimento dell'appaltatore, senza considerare che l'accertamento della conformità dell'opera pubblica alle previsioni urbanistiche deve precedere la stessa approvazione del progetto; e che la mancanza delle relative autorizzazioni amministrative rende il contratto di appalto nullo ab origine. Le censure sono fondate. La sentenza impugnata ha ritenuto irrilevante accertare se la zona in cui doveva attuarsi l'opera pubblica, oggetto del contratto di appalto 22 novembre 1988 fosse gravata o meno da un vincolo di tutela paesaggistica di cui alla L. n. 1497 del 1939 (che si deduceva esistente fin dal 1966), richiedente il provvedimento autorizzativo di cui agli artt. 7 ed 8 della legge, nonché del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, art. 151, in quanto seppure l'indagine avesse avuto esito positivo, la nullità del contratto è configurabile soltanto in caso di realizzazione dell'opera pattuita tra i contraenti senza il conseguimento dei necessari nulla-osta richiesti dalla legge. Laddove nel caso le parti avevano concordato che i necessari provvedimenti autorizzativi fossero richiesti dall'impresa, per cui l'opera risultava semmai illecita perché eseguita dall'appaltatore in modo non conforme agli accordi assunti: rendendolo conclusivamente inadempiente. Senonché la giurisprudenza di questa Corte ha ripetutamente affermato che il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia (o paesaggistica, o ambientale ecc.) è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 cod. civ., avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica-ambientale, con la conseguenza che tale nullità, una volta verificatasi, impedisce sin dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri. L'illiceità dell'opera e la conseguente sanzione della nullità operano cioè per il solo fatto che - e solo se - l'appalto sia, di fatto, eseguito in carenza di autorizzazioni urbanistiche, in quanto la relativa attività dedotta in contratto ed eseguita senza i suddetti provvedimenti non solo è vietata, ma è penalmente punita, con la previsione di responsabilità a carico del committente e dell'assuntore dei lavori: come è avvenuto proprio nel caso concreto in cui agli amministratori del Consorzio è stato attribuito il reato di cui alla L. n. 431 del 1985, art. 1 sexies e L. n. 47 del 1985, art. 20. Per tale ragione dottrina e giurisprudenza sono solite avvertire che al riguardo non rilevano - né possono rilevare - gli stati soggettivi delle parti, come la ignoranza del mancato rilascio della concessione edilizia, che non potrebbe ritenersi scusabile per la loro grave colpa, ben potendo i contraenti, con l'ordinaria diligenza, avere conoscenza della reale situazione; ed incombendo anche sul costruttore, l'obbligo giuridico del rispetto della normativa urbanistica, alla stregua del disposto di cui alla L. n. 47, art. 6. Ed allora diviene irrilevante accertare l'intenzione asserita come comune alle due parti di fare a meno di concessione o autorizzazione; né può essere consentito alle stesse di aggirare la sanzione di cui al combinato disposto degli artt. 1346 e 1418 cod. civ., ovvero questa subordinare alla loro volontà, manifestata nel contratto di richiedere i provvedimenti suddetti in quanto anche in tal caso l'appalto dedotto in contratto, non è come mostrano di ritenere la Corte di appello e l'Impresa, soltanto la costruzione di un'opera dietro corrispettivo e quindi comunque lecito (sol che nel contratto venga prevista la richiesta del provvedimento urbanistico), ma un'opera contrastante con una norma imperativa senza alcuna possibilità di considerare l'illecito amministrativo e penale, conseguente a tale attività, come operante in una sfera diversa ed estranea al rapporto contrattuale tra committente ed appaltatore (Cass. 4015/2007; 2035/1994): dal momento che è proprio la violazione della norma penale ed amministrativa, consistente nella obbiettiva esecuzione (volontaria o meno) di opere edilizie (che la richiedono) senza la prescritta autorizzazione ad essere stata dedotta nel contratto. Il quale, infatti, è considerato dalla giurisprudenza di legittimità egualmente nullo e l'opera illecita ancorché sopraggiunga alla sua esecuzione un condono edilizio, in quanto la nullità, una volta verificatasi, anche se non ancora dichiarata, impedisce sin dall'origine al negozio di produrre gli effetti suoi propri e ne rende inammissibile anche la convalida ai sensi dell'art. 1423 cod. civ. (Cass. 2884/2002). E, per converso, tale sanzione è esclusa allorché il provvedimento autorizzativo viene rilasciato dopo la data della stipulazione del contratto ma, pur sempre, prima della realizzazione dell'opera (Cass. 3913/2009). Ma ove per qualunque ragione (anche dipendente dall'amministrazione) detta condizione non si verifichi, l'impossibilità dell'oggetto per la sussistenza di un impedimento di carattere giuridico che ostacola in modo assoluto il risultato cui la prestazione è diretta, rende nullo il contratto con la conseguenza che l'appaltatore non può pretendere, in forza di esso, il corrispettivo pattuito; e quella ulteriore, di carattere processuale che l'eccezione di nullità del contratto d'appalto (causa petendi dell'appello del Consorzio), non può certamente considerarsi preclusa in grado di appello, ad onta dell'omessa deduzione nel giudizio di primo grado, trattandosi, come è noto di questione rilevabile d'ufficio (art. 1421 c.c.) a fronte di una domanda di adempimento contrattuale (dell'Astaldi): di cui, quindi, nel caso costituiva

un antecedente necessario, non coperto da giudicato implicito, in difetto di disamina da parte del Tribunale di Tempio Pausania.»

Sintesi: Il contratto d'appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia o senza autorizzazione paesaggistica è nullo l'opera illecita ancorché sopraggiunga alla sua esecuzione un condono edilizio, in quanto la nullità, una volta verificatasi, anche se non ancora dichiarata, impedisce sin dall'origine al negozio di produrre gli effetti suoi propri e ne rende inammissibile anche la convalida ai sensi dell'art. 1423 c.c.. Tale sanzione, invece, è esclusa allorché il provvedimento autorizzativo venga rilasciato dopo la data della stipulazione del contratto ma, pur sempre, prima della realizzazione dell'opera.

Estratto: «Con il primo di quello principale, da esaminare con precedenza per evidenti ragioni di logica giuridica, il Consorzio, deducendo violazione degli art. 1418 cod. civ., nonché L. n. 1497 del 1939, artt. 7 ed 8 censura la sentenza impugnata per aver escluso la nullità del contratto pur essendo pacifica la soggezione dell'area oggetto dell'opera pubblica ad un vincolo paesaggistico imposto fin dal 16 febbraio 1966 per il solo fatto che i contraenti non ne abbiano concordato la realizzazione contra legem; laddove detta nullità ricorre tutte le volte in cui il negozio abbia ad oggetto un'opera contrastante con una norma imperativa. Ed in ogni caso la controparte aveva eseguito un'opera pur insistente su beni demaniali che rientrava secondo la giurisprudenza in materia penale, nella fattispecie di cui alla L. n. 431 del 1981, art. 1 sexies: non scriminabile neppure per la sua natura pubblica o di interesse pubblico dato che anche questa tipologia di opere abbisogna dei prescritti nulla osta-ambientali. Con il secondo, deducendo violazione anche dell'art. 1343 cod. civ., nonché della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942, artt. 31 e 41, censura la sentenza per aver ritenuto che la propria eccezione attenesse in realtà all'inadempimento dell'appaltatore, senza considerare che l'accertamento della conformità dell'opera pubblica alle previsioni urbanistiche deve precedere la stessa approvazione del progetto; e che la mancanza delle relative autorizzazioni amministrative rende il contratto di appalto nullo ab origine. Le censure sono fondate. La sentenza impugnata ha ritenuto irrilevante accertare se la zona in cui doveva attuarsi l'opera pubblica, oggetto del contratto di appalto 22 novembre 1988 fosse gravata o meno da un vincolo di tutela paesaggistica di cui alla L. n. 1497 del 1939 (che si deduceva esistente fin dal 1966), richiedente il provvedimento autorizzativo di cui agli artt. 7 ed 8 della legge, nonché del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, art. 151, in quanto seppure l'indagine avesse avuto esito positivo, la nullità del contratto è configurabile soltanto in caso di realizzazione dell'opera pattuita tra i contraenti senza il conseguimento dei necessari nulla-osta richiesti dalla legge. Laddove nel caso le parti avevano concordato che i necessari provvedimenti autorizzativi fossero richiesti dall'impresa, per cui l'opera risultava semmai illecita perché eseguita dall'appaltatore in modo non conforme agli accordi assunti: rendendolo conclusivamente inadempiente. Senonché la giurisprudenza di questa Corte ha ripetutamente affermato che il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia (o paesaggistica, o ambientale ecc.) è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 cod. civ., avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica-ambientale, con la conseguenza che tale nullità, una volta verificatasi, impedisce sin dall'origine al contratto di produrre gli effetti suoi propri. L'illiceità dell'opera e la conseguente sanzione della nullità operano cioè per il solo fatto che - e solo se - l'appalto sia, di fatto, eseguito in carenza di autorizzazioni urbanistiche, in quanto la relativa attività dedotta in contratto ed eseguita senza i suddetti provvedimenti non solo è vietata, ma è penalmente punita, con la previsione di responsabilità a carico del committente e dell'assuntore dei lavori: come è avvenuto proprio nel caso concreto in cui agli amministratori del Consorzio è stato attribuito il reato di cui alla L. n. 431 del 1985, art. 1 sexies e L. n. 47 del 1985, art. 20. Per tale ragione dottrina e giurisprudenza sono solite avvertire che al riguardo non rilevano - né possono rilevare - gli stati soggettivi delle parti, come la ignoranza del mancato rilascio della concessione edilizia, che non potrebbe ritenersi scusabile per la loro grave colpa, ben potendo i contraenti, con l'ordinaria diligenza, avere conoscenza della reale situazione; ed incombando anche sul costruttore, l'obbligo giuridico del rispetto della normativa urbanistica, alla stregua del disposto di cui alla L. n. 47, art. 6. Ed allora diviene irrilevante accertare l'intenzione asserita come comune alle due parti di fare a meno di concessione o autorizzazione; né può essere consentito alle stesse di aggirare la sanzione di cui al combinato disposto degli artt. 1346 e 1418 cod. civ., ovvero questa subordinare alla loro volontà, manifestata nel contratto di richiedere i provvedimenti suddetti in quanto anche in tal caso l'appalto dedotto in contratto, non è come mostrano di ritenere la Corte di appello e l'Impresa, soltanto la costruzione di un'opera dietro corrispettivo e quindi comunque lecito (sol che nel contratto venga prevista la richiesta del provvedimento urbanistico), ma un'opera contrastante con una norma imperativa senza alcuna possibilità di considerare l'illecito amministrativo e penale, conseguente a tale attività, come operante in una sfera diversa ed estranea al rapporto contrattuale tra committente ed appaltatore (Cass.

4015/2007; 2035/1994): dal momento che è proprio la violazione della norma penale ed amministrativa, consistente nella obbiettiva esecuzione (volontaria o meno) di opere edilizie (che la richiedono) senza la prescritta autorizzazione ad essere stata dedotta nel contratto. Il quale, infatti, è considerato dalla giurisprudenza di legittimità egualmente nullo e l'opera illecita ancorché sopraggiunga alla sua esecuzione un condono edilizio, in quanto la nullità, una volta verificatasi, anche se non ancora dichiarata, impedisce sin dall'origine al negozio di produrre gli effetti suoi propri e ne rende inammissibile anche la convalida ai sensi dell'art. 1423 cod. civ. (Cass. 2884/2002). E, per converso, tale sanzione è esclusa allorché il provvedimento autorizzativo viene rilasciato dopo la data della stipulazione del contratto ma, pur sempre, prima della realizzazione dell'opera (Cass. 3913/2009). Ma ove per qualunque ragione (anche dipendente dall'amministrazione) detta condizione non si verifichi, l'impossibilità dell'oggetto per la sussistenza di un impedimento di carattere giuridico che ostacola in modo assoluto il risultato cui la prestazione è diretta, rende nullo il contratto con la conseguenza che l'appaltatore non può pretendere, in forza di esso, il corrispettivo pattuito; e quella ulteriore, di carattere processuale che l'eccezione di nullità del contratto d'appalto (causa petendi dell'appello del Consorzio), non può certamente considerarsi preclusa in grado di appello, ad onta dell'omessa deduzione nel giudizio di primo grado, trattandosi, come è noto di questione rilevabile d'ufficio (art. 1421 c.c.) a fronte di una domanda di adempimento contrattuale (dell'Astaldi): di cui, quindi, nel caso costituiva un antecedente necessario, non coperto da giudicato implicito, in difetto di disamina da parte del Tribunale di Tempio Pausania.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.2187 del 31/01/2011 - Relatore: Luigi Antonio Rovelli - Presidente: Luigi Antonio Rovelli

Sintesi: Il principio per cui è nullo il contratto d'appalto stipulato per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia vale anche per le ipotesi in cui il titolo edilizio vi sia ma l'edificio sia costruito in totale difformità, ma non per i casi di difformità parziale o variazione essenziale.

Estratto: «ali motivi, che per la loro connessione, possono essere congiuntamente esaminati, appaiono fondati alla stregua dei rilievi che seguono. La Corte di merito ha correttamente ricostruito la vicenda che ha dato vita alla controversia, accertando che il contratto d'appalto, inizialmente stipulato, prevedeva la costruzione del fabbricato, in conformità alla concessione edilizia, ma che nel corso dell'esecuzione (ed a fronte della ritenuta impossibilità pratica di rispettare le distanze del corpo del fabbricato dalla strada nella prescritta misura di venti metri) le parti, si accordarono per la costruzione ad una inferiore distanza dalla strada pubblica (16 anziché 20 metri). Ora, è certamente principio costantemente affermato da questa Corte, quello secondo cui "il contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia è nullo, ai sensi degli artt. 1346 e 1418, avendo un oggetto illecito per violazione delle norme imperative in materia urbanistica..... onde l'appaltatore non può pretendere, in forza del contratto nullo il corrispettivo dovuto "incombendo anche al costruttore, ai sensi della L. n. 47 del 1985, art. 6, l'obbligo giuridico del rispetto della normativa sulle concessioni" (così, da ultimo, Cass. 21/2/2007 n. 4015). La Corte peraltro ha ritenuto di equiparare senz'altana costruzione senza licenza edilizia, la costruzione in difformità senza previamente accertare se si tratta di difformità "totale" (per la quale ipotesi vale l'assimilazione predetta) ovvero di variazione parziale e non essenziale. La prima ipotesi (L. n. 47 del 1985, art. 7, comma 1) ricorre quando sia stato realizzato un organismo edilizio radicalmente diverso per caratteristiche tipologiche o di realizzazione di volumi non assentiti (L. n. 47 del 1985, ex art. 8), da quello per cui la concessione è stata rilasciata. Si ha invece variazione parziale (L. n. 47 del 1985, art. 12) quando la modifica concerne parti non essenziali del progetto. In particolare la giurisprudenza del Consiglio di Stato, con specifico riferimento al caso della traslazione del manufatto rispetto all'area originaria, assume esservi "variante essenziale..... quando le modifiche al progetto assentito riguardano la sagoma, la superficie coperta, la struttura interna e la destinazione dell'edificio", mentre "la parziale rilocalizzazione... attuata con una parziale traslazione e rotazione dello stesso rispetto all'ubicazione originaria di progetto è una mera variante minore e non una vicenda che giustifichi l'emanazione di una nuova concessione" (Consiglio di Stato 22/01/2003 n. 249). Ora, in linea generale, occorre permettere che la strumentazione prevista dalla L. n. 47 del 1985 ha lo scopo di garantire che il bene nasca (e si trasmetta nella contrattazione) soltanto se privo di determinati caratteri di abusivismo. Quindi, attesa la tutela di un interesse generale sotteso alla previsione di sanzioni di nullità, detta comminatoria riguarda i casi di immobili costruiti in assenza di concessione, ed anche quelli in totale difformità da essa (come è reso palese anche dal fatto che la L. n. 47 del 1985 accomuna, anche sotto il profilo delle sanzioni amministrative e penali ex artt. 7 e 20 della Legge) l'uno e l'altra tipologia di opere abusive. Comminatoria di nullità che non colpisce invece le costruzioni

effettuate in base a regolare concessione edilizia e non in totale difformità dalla stessa nel senso sopra precisato. L'impugnata sentenza che ha affermato la nullità sulla base del mero rilievo di difformità del costruito dalla concessione, senza qualificare tale difformità, alla stregua dei criteri sopra indicati, come totale, essenziale, ovvero meramente parziale, incorsa nel denunciato vizio (di violazione di legge e di difetto di motivazione) e deve pertanto essere cassata con rinvio»

n°3 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.1435 del 08/03/2011 - Relatore: Marco Lipari - Presidente: Pier Giorgio Trovato

Sintesi: Il risultato dell'abuso edilizio va valutato complessivamente per valutare il carattere di essenzialità della difformità o della variante, senza alcuna possibilità di scomporre l'attività nei suoi singoli elementi.

Estratto: «Ancora, l'appellante deduce che l'amministrazione avrebbe dovuto verificare attentamente la reale entità degli interventi edilizi in contestazione, provvedendo alla "sanatoria parziale" delle opere realizzate senza concessione edilizia, disponendo la demolizione delle sole parti non sanabili. La censura è priva di pregio. Nel contesto complessivo delle opere effettuate dalla società appellante, non è possibile distinguere le porzioni conformi agli strumenti urbanistici da quelle non sanabili. Al contrario, il manufatto deve essere valutato in modo unitario, tenendo conto della interconnessione funzionale tra le varie opere analiticamente indicate dai rapporti della polizia municipale e dalla allegata documentazione. È dunque infondata la tesi dell'appellante, secondo cui sarebbe possibile sanare le sole opere interne. La giurisprudenza di questo Consiglio è, al riguardo, assolutamente univoca nel senso di valutare il risultato complessivo dell'intervento edilizio, per valutare la il carattere di essenzialità della difformità o della variante, senza alcuna possibilità di scomporre l'attività nei suoi singoli elementi (Sez. V, 30 ottobre 1995, n. 1494).»

TAR ABRUZZO, SEZIONE PESCARA n.124 del 11/02/2011 - Relatore: Michele Eliantonio - Presidente: Umberto Zuballi

Sintesi: Le misure repressive in materia urbanistica presuppongono una preventiva valutazione, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, dell'entità dell'abuso edilizio; di conseguenza tali misure repressive possono essere correttamente adottate soltanto quando siano state stabilite in via definitiva le modalità costruttive assentite dall'Amministrazione, perché solo da quel momento può determinarsi, sia pure ex post ed in via differenziale, l'entità dell'abuso sulla base di un raffronto tra l'attività edilizia formalmente assentita e l'attività edilizia in concreto realizzata.

Estratto: «Carattere pregiudiziale ed assorbente rivestono in merito le censure sopra indicate alle lettere b) e c). Quanto alla prima, va evidenziato che l'esame dell'istanza condonistica deve precedere ogni iniziativa repressiva, la quale diversamente vanificherebbe a priori l'interesse al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria; per cui, in definitiva, l'Amministrazione deve definire, quanto prima la domanda di condono, svolgendo un'accurata istruttoria circa l'effettiva, sostanziale omogeneità fra le opere per le quali è chiesta la sanatoria e quelle successivamente oggetto di demolizione, con l'adozione degli eventuali atti consequenziali (cfr. per tutti e da ultimo, T.A.R. Campania, sede Napoli, sez. VI, 10 marzo 2010, n. 1334, e 9 febbraio 2010, n. 810). Nella specie sembra evidente che l'ordine di demolizione sia stato assunto senza che il Comune avesse preventivamente esaminato e deciso la domanda di sanatoria presentata dall'interessato il 14 giugno 2008. Quanto, poi, alla censura sopra indicata alla lettera c), va ricordato che le misure repressive in materia urbanistica presuppongono una preventiva valutazione, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, dell'entità dell'abuso edilizio; di conseguenza tali misure repressive possono essere correttamente adottate soltanto quando siano state stabilite in via definitiva le modalità costruttive assentite dall'Amministrazione, perché solo da quel momento può determinarsi, sia pure ex post ed in via differenziale, l'entità dell'abuso sulla base di un raffronto tra l'attività edilizia formalmente assentita e l'attività edilizia in concreto realizzata (Cons. St., sez. IV, 27 novembre 2010, n. 8260). Una volta effettuato tale accertamento ed ove le variazioni rinvenute siano essenziali può ordinarsi, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la demolizione, mentre ove gli interventi siano stati eseguiti in parziale difformità, in base al disposto del successivo art. 34 dello stesso t.u., non può ordinarsi la demolizione ove questa non possa avvenire senza pregiudicare la parte conforme. Nella

specie, non sembra al Collegio - anche in ragione del mancato esame della predetta richiesta di sanatoria - che sia stata fatta una preventiva ed accurata valutazione, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, dell'entità dell'abuso edilizio commesso; inoltre, allo stato degli atti, non sembra per un verso che le predette variazioni accertate possano ritenersi essenziali e per altro verso che la demolizione del sottotetto possa avvenire senza pregiudicare la parte conforme in relazione al fatto che gli atti progettuali approvati prevedevano la realizzazione di un sottotetto, sia pur di dimensioni minori. Alla luce delle suesposte considerazioni il ricorso in esame deve, conseguentemente, essere accolto e, per l'effetto, deve essere annullato l'atto impugnato.»

n°4 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> AREA VINCOLATA

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.5805 del 14/12/2011 - Relatore: Arcangelo Monaciluni - Presidente: Renzo Conti

Sintesi: Gli interventi edilizi «minori» qualora eseguiti in territorio sottoposto a vincolo paesaggistico sono comunque soggetti all'ordine di demolizione.

Estratto: «12- La stessa sorte reiettiva deve essere assicurata al quinto motivo di ricorso in quanto in sede di emanazione di ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive su area vincolata non è necessario acquisire il parere della Commissione Edilizia Integrata “dal momento che l'ordine di ripristino discende direttamente dall'applicazione della disciplina edilizia vigente (art. 27 t.u. edilizia) e non costituisce affatto irrogazione di sanzioni discendenti dalla violazione di disposizioni a tutela del paesaggio” (Tar Campania, Napoli, questa sezione sesta, n. 1770 del 7 aprile 2010; 26 giugno 2009, n. 3530 e 27 marzo 2007, n. 2885) e (in quanto), sempre nelle condizioni in cui qui si versa, non vi è alcun obbligo di far luogo ad accertamenti di danni ambientali, ovvero di applicazioni di sanzioni pecuniarie alternative. Queste ultime, infatti, sono sì previste dall'art. 37, comma 1, del d.P.R. 380 del 2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità), ma in riferimento “alla realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2”, ovvero non di quelli di cui si occupa il comma 6 dello stesso articolo (interventi insistenti su un territorio vincolato). Il che ne esclude l'applicabilità alla fattispecie in esame sia in quanto le opere qui realizzate abbisognavano di permesso di costruire, sia, in ogni caso anche ove fossero state realizzabili a mezzo dia (scia), stante il loro ricadere in un territorio sottoposto al vincolo paesaggistico (cfr., fra le ultime, Tar Campania, sempre questa sesta sezione, sentenza n. 2126 del 13 aprile 2011).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.44051 del 28/11/2011 - Relatore: Alfredo Teresi - Presidente: Giovanni Battista Petti

Sintesi: Ai sensi dell'art. 32, co. 3, D.P.R. 380/2001 per gli interventi eseguiti in zone assoggettate a vincolo paesaggistico, nel caso in cui l'opera sia difforme da quella autorizzata con il permesso di costruire, ogni difformità dal progetto, anche se di minima rilevanza, costituisce abuso punito ai sensi dell'art. 44, co. 1, lett. c), D.P.R. cit.; invero, è indifferente distinguere tra le categorie della difformità (totale o parziale) e della variazione essenziale poiché il citato art. 32, co. 3, prevede che in presenza del vincolo paesaggistico, tutti gli interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo (anche quelli che normalmente si configurano come semplici difformità parziali) sono considerati ai fini penali come variazioni essenziali e, quindi, quali difformità totali.

Estratto: «Alla luce di tale ricostruzione fattuale, correttamente effettuata dai giudici di merito con adeguata motivazione, sono inconsistenti le censure difensive sull'intervenuto accertamento della compatibilità paesaggistica che avrebbe sanato l'abuso previa demolizione di parte del manufatto e pagamento della sanzione sostitutiva dell'ordine di rimessione in pristino con effetto preclusivo al giudice penale di emetterlo in via sostitutiva. Poiché la costruzione, abusiva per difformità dal titolo abilitativo, insiste in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, nella specie sono intervenute (ex D.P.R. n. 380 del 2001, art. 32) variazioni essenziali al progetto approvato per 1) cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato per una superficie superiore al 50%; 2) aumento della superficie coperta pari al 26,1%; 3) incremento di volume pari al 30,4%; 4) mutamento sostanziale dell'intervento edilizio assentito integranti totale difformità dal permesso. Conseguentemente, ai sensi del comma 3 della suddetta norma, per gli interventi eseguiti in zone assoggettate a vincolo paesaggistico, nel caso in cui l'opera sia difforme da quella autorizzata con il permesso di costruire, ogni

difformità dal progetto, anche se di minima rilevanza, costituisce abuso punito ai sensi del cit. D.P.R., art. 44, lett. c), (Cassazione Sezione 3, 23.5.1997, Ciotti; 31.1.1994, n. 2733, PaoliUo; n. 16392/2010 RV. 246960).E' indifferente, ai fini della qualificazione giuridica del reato, distinguere tra le categorie della difformità (totale o parziale) e della variazione essenziale (integrando questa una tipologia di abuso edilizio che si pone a livello intermedio tra la difformità totale e la difformità parziale dal permesso di costruire), poiché è proprio D.P.R. n. 380 del 2001, art. 32, comma 2, a prevedere che, in presenza del vincolo paesaggistico, tutti gli interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo (anche quelli che normalmente si configurano come semplici difformità parziali) sono considerati ai fini penali come variazioni essenziali e, quindi, quali difformità totali.Tanto premesso, non è puntuale la censura circa l'effetto sanante dell'intervenuto permesso in sanatoria 8.02.2007.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.2386 del 28/04/2011 - Relatore: Umberto Maiello - Presidente: Renzo Conti

Sintesi: La realizzazione senza titolo di nuove opere in zone vincolate è sanzionata con la demolizione siffatta misura resta applicabile sia che venga accertato l'inizio che l'avvenuta esecuzione di interventi abusivi e non vede la sua efficacia limitata alle sole zone di inedificabilità assoluta.

Estratto: «la disciplina di settore (id est art. 27 del d.p.r. 380/2001) sanziona con la demolizione la realizzazione senza titolo di nuove opere in zone vincolate e siffatta misura resta applicabile sia che venga accertato l'inizio che l'avvenuta esecuzione di interventi abusivi e non vede la sua efficacia limitata alle sole zone di inedificabilità assoluta (Tar Campania, questa sesta sezione, sentenze n. 2076 del 21 aprile 2010 e n. 1775 del 7 aprile 2010 e sezione terza, 11 marzo 2009, n. 1376).In altri termini, nel modello legale di riferimento non vi è spazio per apprezzamenti discrezionali, atteso che l'esercizio del potere repressivo mediante applicazione della misura ripristinatoria costituisce atto dovuto, per il quale è "in re ipsa" l'interesse pubblico alla sua rimozione (cfr. T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 26 agosto 2010 , n. 17240).D'altro canto, è ius receptum in giurisprudenza il principio secondo cui, una volta accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione ovvero in difformità totale dal titolo abilitativo, non costituisce onere del Comune verificare la sanabilità delle opere in sede di vigilanza sull'attività edilizia (T.A.R. Campania, Sez. IV, 24 settembre 2002, n. 5556; T.A.R. Lazio, sez. II ter, 21 giugno 1999, n. 1540): l'atto può ritenersi sufficientemente motivato per effetto della stessa descrizione dell'abuso accertato, presupposto giustificativo necessario e sufficiente a fondare la spedizione della misura sanzionatoria.Per le medesime ragioni – e cioè a cagione della ineluttabilità della sanzione comminata - non può poi esser concesso ingresso ai profili di doglianza che lamentano la mancanza di ulteriori approfondimenti istruttori, anche in ragione dell'omessa acquisizione del parere della commissione edilizia integrata; d'altro canto, in sede di emanazione di ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive su area vincolata non è necessario acquisire il parere della Commissione Edilizia Integrata, dal momento che l'ordine di ripristino discende direttamente dall'applicazione della disciplina edilizia vigente (art. 27 t.u. edilizia) e non costituisce affatto irrogazione di sanzioni discendenti dalla violazione di disposizioni a tutela del paesaggio (Tar Campania, Napoli, questa sezione sesta, sentenza 26 giugno 2009, n. 3530; 676 del 10 febbraio 2009, 27 marzo 2007, n. 2885).»

n°5 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.2042 del 07/03/2011 - Relatore: Maria Ada Russo - Presidente: Elia Orciuolo

Sintesi: I manufatti abusivi realizzati in carenza di permesso a costruire vanno demoliti anche se ciò comporta pregiudizio per l'edificio, dovendosi applicare art. 31 (e non il 34) del DPR n. 380/2001.

Estratto: «5). Con il quinto motivo dell'impugnativa la ricorrente sostiene che il manufatto sub B) non potrebbe essere demolito senza pregiudizio per l'edificio. Anche questa censura non è condivisibile in quanto, nella fattispecie, trova applicazione l'art. 31 (e non il 34) del DPR n. 380/2001 in quanto i manufatti abusivi sono stati realizzati in carenza di permesso a costruire.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.1072 del 23/02/2011 - Relatore: Gianluca Di Vita - Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi: Vanno considerate abusive, qualora realizzate in assenza del titolo edilizio, non solo le opere di costruzione vere e proprie ma anche quei lavori interni che, per quanto modesti, appaiono necessari a rendere possibile la nuova destinazione.

Estratto: «5. Neppure merita condivisione il terzo profilo di illegittimità dedotto, con cui i ricorrenti contestano la sussistenza di un effettivo mutamento di destinazione urbanistica, sostenendo viceversa che si tratterebbe di un mero cambio d'uso, come tale non sottoposto al rilascio del titolo concessorio.5.1. In ordine a tale motivo di diritto, giova premettere una sintetica ricostruzione del quadro normativo di riferimento che attiene al mutamento di destinazione, come tratteggiato dalla giurisprudenza di questo Tribunale (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. II, 14 marzo 2006 n. 2931).L'istituto in argomento ha trovato un'organica disciplina nella L. 28 febbraio 1985 n. 47.5.2. Secondo l'autorevole lettura offerta dalla Corte Costituzionale (sentenza 11 febbraio 1991 n. 73), la precitata legge, per quel che riguarda il mutamento di destinazione, all'art. 8 ne ha previsto l'assoggettabilità al regime della concessione solo quando sia connessa a variazioni essenziali "del progetto", comportanti variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968.Doveva, quindi, ritenersi esclusa dal regime della concessione ogni ipotesi di mutamento di destinazione non connessa con modifiche strutturali dell'immobile.5.3. Viceversa, il mutamento di destinazione comunque accompagnato da qualsiasi intervento edilizio (per il quale non sia altrimenti prevista la concessione), anche se solo interno, è invece assoggettato dall'art. 26 della L. 47/1985 al regime dell'autorizzazione, ciò desumendosi dall'eccezione ivi espressamente prevista rispetto al regime ordinario delle opere interne.5.4. Del mutamento di destinazione senza opere, si occupava, invece, l'ultimo comma dell'art. 25 della legge statale citata che attribuiva alle Regioni il potere di fissare con legge i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, può essere soggetto a concessione oppure ad autorizzazione.5.5. In seguito, nel novellato quadro ordinamentale, l'art. 10 del D.P.R. 380/2001 ha previsto, al comma 2, che le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.5.6. La Regione Campania, ai sensi dell'art. 2 della L.Reg. 28 novembre 2001 n. 19, ha previsto che possono essere realizzati in base a semplice denuncia d'inizio attività, tra gli altri, "i mutamenti di destinazione d'uso d'immobili o loro parti, che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e superfici".5.7. Viceversa, restano soggetti a permesso di costruire i mutamenti di destinazione d'uso, con opere che incidono sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee (comma 6) quelli con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale (comma 7) ovvero quelli programmati nelle zone agricole - zona E (comma 8).5.8. Di contro, ai sensi del comma 5, il mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee, è libero.5.9. Tali principi sono stati espressi anche da questa Sezione (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 10 novembre 2010 n. 23752) che ha distinto tra:I) mutamento d'uso "funzionale" di un locale, inteso quale variazione di destinazione degli immobili non implicante la realizzazione di opere edilizie, per il quale non è necessario il permesso di costruire: difatti, lo stesso è espressione dello "ius utendi" e non già dello "ius aedificandi" (T.A.R. Lazio, Latina, 4 maggio 2010 n. 686).II) mutamento di destinazione d'uso non già funzionale, bensì "strutturale" (e, cioè, connesso e conseguente all'esecuzione di opere) il quale, al contrario, necessita di apposito titolo concessorio il cui difetto legittima la demolizione delle opere stesse: al riguardo si è osservato che in detta evenienza rileva il profilo risultante dalla combinazione dei due elementi individuati (il mutamento di destinazione d'uso del fabbricato interessato ai lavori e la realizzazione di opere a quello finalizzata) sicché andranno considerate abusive, qualora realizzate in assenza del titolo edilizio, non solo le opere di costruzione vere e proprie ma anche quei lavori interni che, per quanto modesti, appaiono necessari a rendere possibile la nuova destinazione.5.10. Applicando tali principi alla fattispecie in esame (che è governata razione temporis dalla L. 47/1985), il Collegio ritiene che il provvedimento impugnato sia stato legittimamente adottato, trattandosi di intervento edilizio che necessitava del permesso di costruire, tenuto conto delle caratteristiche delle opere edilizie, consistenti appunto nella modifica della destinazione d'uso "strutturale", accompagnata cioè dalla realizzazione di opere (es. aperture e realizzazione di impianti, come indicato dal C.T.U. nel giudizio civile) e della circostanza che i lavori in questione hanno effettivamente conferito ai locali una destinazione residenziale, in quanto appaiono univocamente volti a rendere gli stessi abitabili e destinati alla stabile permanenza di persone.5.11. Quindi, ai sensi delle richiamate disposizioni e alla luce degli orientamenti

giurisprudenziali espressi da questo T.A.R., tali opere necessitavano del titolo concessorio che, al contrario, non è stato preventivamente richiesto dal ricorrente: per l'effetto, sussistevano i presupposti normativi per l'adozione della gravata ordinanza di ripristino ai sensi dell'art. 7 della L. 47/1985.»

n°6 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> ASSENZA O DIFFORMITÀ DALLA DIA

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.1159 del 21/07/2011 - Relatore: Santo Balba - Presidente: Santo Balba

Sintesi: È illegittimo sanzionare con la demolizione un'opera pertinenziale realizzata in assenza di d.i.a. o di autorizzazione edilizia.

Estratto: «Il ricorso è fondato e deve essere accolto sotto il profilo assorbente e decisivo della dedotta violazione degli artt. 7 e 10 legge n.47/85. Gli atti impugnati si basano entrambi sul presupposto che l'opera controversa (tettoia di circa mt 6,00 x 3,00 con altezza media di mt 3,70 costruita a ridosso di edificio di proprietà, di cui costituisce pertinenza) fosse opera eseguita "in assenza di concessione" o "in totale difformità o con variazioni essenziali" dalla concessione, e dunque da perseguire ex art.7 legge n.47/85; e ai sensi del citato articolo il sindaco ne ha ingiunto la demolizione, prospettandone l'acquisizione al patrimonio comunale in caso di inottemperanza; e nello stesso contesto normativo è stata presentata e definita l'istanza di autorizzazione in sanatoria. Ma così però non è, se si deve ritenere, come hanno sostenuto e documentato i ricorrenti, e in assenza di indicazioni diverse e contrarie da parte del comune intimato, che non si è costituito in giudizio a difesa dei propri provvedimenti, che quella controversa è opera pertinenziale, presentandone tutte le caratteristiche richieste (nesso oggettivo strumentale e funzionale con la cosa principale; mancato possesso per natura e struttura di pluralità di destinazioni; carattere durevole; non utilizzabilità economica in modo diverso; ridotta dimensione; possibilità di individuazione fisica e strutturale propria; accessione a preesistente edificio; assenza di autonomo valore di mercato); e come opera pertinenziale soggetta non a concessione edilizia bensì ad autorizzazione e perseguibile, se realizzata in assenza di autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa non con la misura della demolizione ex art.7 ma con la sanzione prevista dal successivo art.10 per le opere appunto eseguite senza autorizzazione o in difformità. Del resto, che lo stesso comune non avesse convinzioni particolarmente chiare al riguardo emerge anche dal fatto -- (che dà consistenza anche alla censura di contrarietà tra atti) -- che, diversamente da quanto si è poi ritenuto negli atti impugnati, in un verbale redatto dalla Polizia Municipale di Sanremo il 13 agosto 1991 (segnalazione n.172 alla Procura della Repubblica presso la Pretura di Sanremo) si afferma che il sig. Guarnieri Settimo e la sig.ra Sandano Luisa hanno proceduto, nell'anno 1986, in località via Tasciare civ. 107 alla realizzazione di "tettoia con struttura portante in c.a., orditura in legno e copertura in tegole marsigliesi delle dimensioni di circa mt.6,00x3,00 per un'altezza media di mt.3,70", "opere eseguite in difformità al progetto realizzato con licenza n.Z/287 del 23.10.85", contravvenendo "agli art.li 10 legge n. 47/85 (violazione amministrativa)". Anche nella diffida al ripristino dello stato dei luoghi emessa -- (a seguito di segnalazione del Comando VV. UU.) -- dall'Assessore all'Urbanistica il 16 agosto 1991 si dà atto che la tettoia era stata realizzata in assenza di autorizzazione e che trovava applicazione l'art.10 legge n.47/85. Alle osservazioni esposte, ex se largamente sufficienti per accogliere il ricorso, si può ancora aggiungere che l'orientamento giurisprudenziale che riconduce all'autorizzazione edilizia (e non alla concessione) le opere del tipo di cui trattasi, e in genere le opere pertinenziali, perseguendole, ove realizzate senza autorizzazione, o in difformità, ex art.10 legge n.47/85 e non con la demolizione ex art.7 stessa legge, risulta ora canonizzato a livello regionale ligure dalla legge regionale n.16 del 2008 (disciplina dell'attività edilizia) il cui art.17 (ai commi 1 e 2) definisce pertinenze "quei manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile..." (comma 1), manufatti "caratterizzati da: a) mancata incidenza sul carico urbanistico; b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale; c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono; d) individuabilità fisica e strutturale propria; e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo" (comma 2); precisa (al comma 3) che "le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione"; aggiungendo (commi 4 e 5) che "Gli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni non possono in ogni caso

eccedere il 20 per cento della superficie agibile (SA) dell'edificio principale; né, comunque, risultare superiori a 20 mq. di superficie complessiva” (comma 4) e che “In assenza della specifica disciplina di cui al comma 4 tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente strumento urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche e integrazioni” (comma 5). Il successivo art.23 prevede poi che “sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività obbligatoria (DIA obbligatoria), salvi i casi assoggettati a comunicazione di cui all'articolo 21, comma 2, i seguenti interventi purché conformi con le previsioni della strumentazione urbanistico-territoriale e del regolamento edilizio vigenti od operanti in salvaguardia: ... f) le opere di natura pertinenziale come definite all'articolo 17, sempre che le stesse siano specificamente disciplinate dalla strumentazione urbanistica comunale a norma del comma 4 del medesimo articolo”. A sua volta, come riferisce la parte ricorrente, il locale regolamento edilizio (approvato con delibera consiliare n.36 del 23/7/2003, e successive modifiche e integrazioni, delibera che non risulta versata al fascicolo di causa, ma che non occorre acquisire in via istruttoria, non sussistendo ragione per dubitare, in assenza di contestazioni di controparte, che non si è costituita in giudizio), all'art.71, comma 5, definisce “tettoia una costruzione, isolata o addossata ad un edificio, con copertura inclinata, posta a protezione di uno spazio aperto, sostenuta da pilastri ed aperta su tre lati. Le tettoie pertinenziali e non pertinenziali non possono superare la superficie coperta di mq.100 ... e comunque non possono coprire più del 50 per cento della superficie disponibile”. E la tettoia di cui si discute, si insiste, in assenza di contrarie precisazioni di controparte, rientra nelle previsioni normative trascritte, integrando una struttura di non oltre mq.18 addossata all'edificio principale di proprietà della parte ricorrente.»

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.589 del 13/04/2011 - Relatore: Rosalba Giansante - Presidente: Pietro Morea

Sintesi: E' legittima, perché attuazione dei principi di leale collaborazione e di proporzionalità, la scelta del Comune di considerare in sanatoria la D.I.A. presentata per il cambio di destinazione d'uso, invitando al pagamento della relativa oblazione, pur in assenza di esplicita domanda di sanatoria.

Estratto: «Il Collegio deve innanzitutto evidenziare che, come espressamente rappresentato nel provvedimento prot. n. 890/05 del 24 febbraio 2005 concernente la sanatoria concessa dal Comune di Putignano in riferimento alla D.I.A. presentata dalla suddetta società, odierna controinteressata, e come altresì chiarito nella nota prot. 2907/05 del 23 marzo 2005 con la quale il Comune di Putignano aveva riscontrato la richiesta dei ricorrenti di accesso agli atti della D.I.A. e di richiesta dell'esercizio del potere di autotutela nei confronti della citata T.M., entrambe impugnate con l'odierno ricorso, e come risulta dalla documentazione versata in atti, in data 21 aprile 2004 la ditta T.M. aveva presentato una denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380 del 2001 per “esecuzione di opere di manutenzione straordinaria” presso il locale commerciale sito in Putignano, via Tripoli, n. 22, locale ove intendeva trasferire la sede della propria attività; a seguito dell'ordinanza dirigenziale n. 176 del 3 dicembre 2004, con la quale il Comando di polizia municipale aveva disposto la chiusura dell'attività esercitata – laboratorio di torrefazione, preparazione, confezionamento e vendita – presso il suddetto locale di via Tripoli, n. 22, in quanto abusiva, la società controinteressata in data 12 gennaio 2005 aveva presentato una ulteriore denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380 del 2001 per “cambio di destinazione d'uso senza opere da attività commerciale a laboratorio artigiano di servizio-torrefazione”. Alla luce di quanto sopra il Comune intimato ha ritenuto, conseguentemente, che l'intervento di manutenzione straordinaria di cui alla prima D.I.A. fosse preordinato allo svolgimento dell'attività di torrefazione e, quindi, al mutamento di utilizzo del locale da negozio a laboratorio artigianale di servizio (torrefazione), circostanza questa che trovava conferma, ad avviso del Comune stesso, dal verbale del Comando di polizia municipale del 17 novembre 2004 dal quale risultava che nel locale di cui trattasi era stato riscontrato l'esercizio di attività di laboratorio di torrefazione in assenza di autorizzazione sanitaria; pertanto ha ritenuto di considerare la seconda D.I.A. a sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, recante accertamento di conformità, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso con opere previsto dall'art. 22, comma 3, del suddetto D.P.R., richiamato dal citato art. 36, conforme alla destinazione d'uso urbanistica ed edilizia vigente sia al momento del cambio di destinazione d'uso che al momento della presentazione della D.I.A., come richiesto dall'art. 36 stesso; con la medesima nota n. 890/05, oggetto di impugnazione, ha invitato la società T.M. al pagamento della prescritta relativa oblazione, pagamento effettuato in data 2 marzo 2005. Il Collegio ritiene che la doglianza di cui al primo motivo di ricorso con la quale i ricorrenti lamentano la mancanza di una esplicita domanda di sanatoria da parte della T.M. sia priva di pregio. Il Collegio, infatti, concordando con la prospettazione della T.M. ritiene che il Comune abbia legittimamente operato in

attuazione dei principi di leale collaborazione e di proporzionalità ai quali deve sempre ispirarsi l'amministrazione allorché entra in rapporti con i cittadini, evitando, di contro, di incorrere in un inutile aggravio del procedimento vietato dall'art. 2 della legge n. 241 del 1990.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.1710 del 25/03/2011 - Relatore: Diana Caminiti - Presidente: Salvatore Veneziano

Sintesi: L'art. 27 comma 2, in quanto fondato sul rilievo dell'abusività non solamente formale ma altresì sostanziale delle opere, perché realizzate in zona sottoposta a vincolo e/o in contrasto con la normativa urbanistica, fa riferimento alle opere realizzate "sine titulo" e quindi non solo in assenza di permesso di costruire ma anche di D.I.A..

Estratto: «del tutto irrilevante si appalesa la affermazione che le opere di cui è causa fossero assentibili con D.I.A. – deduzione questa, come detto, per altro erronea – posto che l'art. 27 comma 2, in quanto fondato sul rilievo dell'abusività non solamente formale ma altresì sostanziale delle opere, in quanto realizzate in zona sottoposta a vincolo e/o in contrasto con la normativa urbanistica – come nella specie - fa riferimento alle opere realizzate "sine titulo" e quindi non solo in assenza di permesso di costruire ma anche di D.I.A. (ex multis Tar Campania, sez. IV, sent. del 09/04/2010 n. 1884/2010 secondo cui "ai sensi dell'art. 27 comma 2 D.P.R. 380/01, sono soggetti a demolizione gli interventi eseguiti sui beni vincolati in assenza di titolo edilizio, ove per titolo deve intendersi, ai fini suindicati, sia il permesso di costruire che la d.i.a.")»

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.1166 del 25/02/2011 - Relatore: Diana Caminiti - Presidente: Luigi Domenico Nappi

Sintesi: Per le opere abusive assoggettate ad autorizzazione il Comune non può ordinare la demolizione, ma solo irrogare una sanzione pecuniaria.

Estratto: «Nel merito peraltro il ricorso è fondato in relazione al primo e al terzo motivo di ricorso, essendo l'atto gravato motivato in parte sulla base di presupposti del tutto erronei, in parte su una motivazione contraddittoria. Ed invero parte ricorrente ha prodotto certificazione da cui risulta che l'immobile di cui è causa non è sottoposto ad alcun vincolo ai sensi della l. 1089/1939. Pertanto per le opere di cui è causa, qualificate nello stesso provvedimento gravato quale opere di manutenzione straordinaria, era sufficiente la mera autorizzazione di cui all'art. 48 legge n. 457/78. Conseguentemente, in considerazione della mancata presentazione dell'istanza di autorizzazione il Comune poteva irrogare la sola sanzione pecuniaria di cui all'art. 10 l. 47/85 e non la più grave sanzione di cui all'art. 9 l. 47/85. Analoghe considerazioni valgono, in considerazione dell'insussistenza del vincolo di cui alla l. 1089/1939, per la mancata presentazione dell'asseverazione di cui all'art. 26 l. 47/85, tra l'altro non menzionata nel gravato provvedimento, ma solo nel provvedimento di sospensione dei lavori, per la quale è prevista la sola sanzione pecuniaria. Né può assegnarsi rilievo ai fini del rigetto, sia pure parziale del ricorso, alla circostanza che almeno alcune delle opere di cui è causa, secondo quanto dedotto dal Comune nella memoria difensiva, e segnatamente quelle di allargamento dei vani finestra e dei vani balconi e di realizzazione dei passetti pensili andrebbero qualificate come opere di ristrutturazione edilizia, necessitanti pertanto della concessione edilizia (cfr in tal senso Tar Piemonte Torino, 26 aprile 2004, n. 680; Tar Lazio, Latina, 29 settembre 1982, n. 271). A tale riguardo è sufficiente rilevare che le deduzioni contenute nella memoria difensiva del Comune, in quanto tra l'altro provenienti dall'avvocatura comunale e non dal dirigente del servizio antiabusivismo edilizio, non possa configurarsi come motivazione postuma, eccezionalmente ammissibile laddove, come nella specie, si verta in tema di attività vincolata. E' pur vero che nel gravato provvedimento il riferimento all'art. 9 della legge n. 47/85 potrebbe sottintendere la qualificazione delle opere contestate come opere di ristrutturazione edilizia, ma la stessa collide con la qualificazione delle opere contenuta nella descrizione degli interventi, con conseguente fondatezza del terzo motivo di ricorso. Ed invero nel provvedimento di sospensione dei lavori, si rilevava che erano state realizzate opere di manutenzione straordinaria senza la prescritta asseverazione, ai sensi dell'art. 26 l. 47/85 consistenti in piattabande nuove, demolizione solai intermedi e di copertura, nonché opere (evidentemente non qualificate come di straordinaria manutenzione) di allargamento vani finestra e vani balconi e di passetto pensile di mt. 2,00 X 1,00 e mt. 4,00 X 1,00. Tali ultime opere peraltro neanche nell'ordinanza di sospensione dei lavori sono state qualificate quale opere di ristrutturazione. Inoltre l'atto di sospensione non è richiamato nel

provvedimento gravato e pertanto non può valere ad integrarne la motivazione. In conclusione il ricorso va accolto per difetto di presupposti in relazione alle opere di demolizione e ricostruzione solai intermedi e di copertura, di realizzazione di nuove piattabande (c.f.r T.A.R. Basilicata Potenza, 06 marzo 2003 , n. 194 secondo cui rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria e soggette come tali al solo rilascio di preventiva autorizzazione di parte del sindaco ai sensi dell'art. 48 comma 1 l. 5 agosto 1978 n. 457, le opere dirette a sostituire una parte di solaio senza tuttavia innovare o modificare la preesistente consistenza del fabbricato; Consiglio Stato , sez. V, 11 novembre 1994 , n. 1269, secondo cui “ai sensi dell'art. 31 lett. c) della l. 5 agosto 1978 n. 457, i lavori di demolizione e ricostruzione delle strutture interne di un fabbricato, non incidendo sul preesistente assetto edilizio, configurano un intervento di restauro o di risanamento conservativo, soggetto ad autorizzazione, non già una ristrutturazione, che comporta una modifica totale o parziale dell'edificio, subordinata alla previa concessione edilizia) e per difetto di motivazione – sub specie di insufficienza e di contraddittorietà - in relazione alle opere di allargamento di vani finestra e vani balconi e di creazione di passetti pensili.»

n°7 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> IMMOBILI STORICI

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.943 del 15/02/2011 - Relatore: Paolo Carpentieri - Presidente: Saverio Romano

Sintesi: Deve affermarsi un concorso del Comune, da esercitarsi nella appropriata sede della vigilanza edilizia ex D.P.R. 380/2001, alla funzione di tutela del patrimonio storico-artistico, da esercitarsi, come avvenuto nel caso di specie, in stretto raccordo istruttorio con la competente soprintendenza statale.

Estratto: «Il secondo motivo di gravame – con il quale la Fondazione ricorrente deduce un preteso vizio di incompetenza del Comune di Ercolano – risulta parimenti infondato, atteso che, da un lato, la riscontrata carenza dei presupposti atti autorizzatori promananti dall'autorità preposta alla tutela del bene storico-artistico, nella logica della condizione legale, rendono non efficace il titolo autorizzatorio edilizio e, conseguentemente, non conforme a legge la conseguente attività edificatoria, sicché spetta anche all'Ente territoriale la repressione dell'illecito, dall'altro lato, a mente dell'art. 1, comma 3, del codice dei beni culturali e del paesaggio, ferma restando la competenza statale nell'esercizio delle funzioni di tutela, “Lo Stato, le regioni, le città metropolitane, le province e i comuni assicurano e sostengono la conservazione del patrimonio culturale e ne favoriscono la pubblica fruizione e la valorizzazione”, sicché non può escludersi, ma deve, anzi, affermarsi, un concorso del Comune, da esercitarsi nella appropriata sede della vigilanza edilizia ex d.P.R. n. 380 del 2001, alla funzione di tutela del patrimonio storico-artistico, da esercitarsi, come avvenuto nel caso di specie, in stretto raccordo istruttorio con la competente soprintendenza statale.»

Sintesi: La riscontrata carenza dei presupposti atti autorizzatori promananti dall'autorità preposta alla tutela del bene storico-artistico, nella logica della condizione legale, rendono non efficace il titolo autorizzatorio edilizio e, conseguentemente, non conforme a legge la conseguente attività edificatoria, sicché spetta anche al Comune la repressione dell'illecito.

Estratto: «Il secondo motivo di gravame – con il quale la Fondazione ricorrente deduce un preteso vizio di incompetenza del Comune di Ercolano – risulta parimenti infondato, atteso che, da un lato, la riscontrata carenza dei presupposti atti autorizzatori promananti dall'autorità preposta alla tutela del bene storico-artistico, nella logica della condizione legale, rendono non efficace il titolo autorizzatorio edilizio e, conseguentemente, non conforme a legge la conseguente attività edificatoria, sicché spetta anche all'Ente territoriale la repressione dell'illecito, dall'altro lato, a mente dell'art. 1, comma 3, del codice dei beni culturali e del paesaggio, ferma restando la competenza statale nell'esercizio delle funzioni di tutela, “Lo Stato, le regioni, le città metropolitane, le province e i comuni assicurano e sostengono la conservazione del patrimonio culturale e ne favoriscono la pubblica fruizione e la valorizzazione”, sicché non può escludersi, ma deve, anzi, affermarsi, un concorso del Comune, da esercitarsi nella appropriata sede della vigilanza edilizia ex d.P.R. n. 380 del 2001, alla funzione di tutela del patrimonio storico-artistico, da esercitarsi, come avvenuto nel caso di specie, in stretto raccordo istruttorio con la competente soprintendenza statale.»

n°8 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3783 del 22/06/2011 - Relatore: Umberto Realfonzo - Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: Anche dopo l'introduzione delle nuove procedure autorizzatorie previste dagli artt. 86, 87 e 88 del Codice delle comunicazioni, in base alla previsione dell'art. 3, comma 1, lett. e.2) ed e.4), del d.P.R. 380/2001, tralci ed antenne restano comunque strutture edilizie pienamente soggette a tale d.P.R. per tutti i profili – tra cui quelli di carattere sanzionatorio - non disciplinati dagli artt. 86-87 del Codice delle Comunicazioni.

Estratto: «In linea generale, con riferimento ai diversi profili di censura, non tutti esatti, concernenti i rapporti tra disciplina urbanistica e quelle delle comunicazioni elettroniche, si deve puntualizzare che:-- in base alla L. 22 febbraio 2001 n. 36 i Comuni possono -- in un'ottica di ottimale disciplina d'uso del territorio -- adottare misure programmatiche integrative per la localizzazione delle stazioni radio base, in modo tale da minimizzare l'esposizione dei cittadini residenti ai campi elettromagnetici, senza tuttavia per questo potersi spingere fino ad impedire - o a rendere eccessivamente onerosa - la possibilità di installare impianti di telefonia sul territorio comunale (cfr. Consiglio Stato, sez. VI, 27 dicembre 2010 , n. 9414; idem 23 luglio 2009 , n. 4631);-- ai sensi dell'art. 87 comma 9, codice delle Comunicazioni di cui al d. lg. 1 ottobre 2003, n. 259, il titolo abilitativo per la realizzazione degli impianti di telefonia mobile si costituisce in forza di una d.i.a. ovvero di un silenzio - assenso, nel senso che le istanze e denunce di inizio di attività si intendono accolte qualora, entro novanta giorni dalla relativa domanda, non sia stato comunicato un provvedimento di diniego in conformità ai principi di cui alla l. 7 agosto 1990 n. 241.-- nell'ambito del procedimento per silentium delineato dall'art. 87 del Codice delle comunicazioni elettroniche vi è un assorbimento anche dei profili di valutazioni urbanistico - edilizie (cfr. Consiglio Stato, sez. I, 08 giugno 2010, n. 3412), nel senso che è onere dell'amministrazione comunale, nel perseguimento dell'esigenza di semplificazione amministrativa indicata dallo stesso art. 87, comma 9, svolgere all'interno dello stesso procedimento anche la necessaria fase istruttoria inerente al giudizio di conformità urbanistica del progetto presentato, con conseguente assorbimento del permesso di costruire nel predetto titolo;-- come esattamente ricordato dall'appellante con il primo motivo, il Testo unico dell'edilizia di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, all'art. 3, lett. e), ricomprende espressamente, tra gli interventi di nuova costruzione, come tali assoggettati a permesso di costruire, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, ed in particolare proprio l'installazione di torri e tralci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione-- pertanto anche dopo l'introduzione delle nuove procedure autorizzatorie previste dagli artt. 86, 87 e 88 del Codice delle comunicazioni, in base alla previsione dell'art. 3, comma 1, lett. e.2) ed e.4), del ridetto d.P.R., tralci ed antenne restano comunque strutture edilizie pienamente soggette del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (cfr. Consiglio Stato , sez. VI, 13 aprile 2010, n. 2055), per tutti i profili – tra cui proprio quelli di carattere sanzionatorio -- non disciplinati dall'art., 86-87 del Codice delle Comunicazioni.»

Sintesi: In presenza di un impianto base per la telefonia cellulare comunque privo di un titolo giuridico valido ed efficace ai sensi dell'art. 87 del D.lgs. n. 259/03, l'amministrazione preposta alla vigilanza deve, nell'ambito dei propri poteri di vigilanza, adottare i poteri sanzionatori e ripristinatori di cui al T.U. dell'edilizia n. 380/2001, proprio perché in tali casi manca del tutto la verifica anche dei profili di conformità urbanistico-edilizia.

Estratto: «In conclusione, in presenza di un impianto base per la telefonia cellulare comunque privo di un titolo giuridico valido ed efficace ai sensi dell'art. 87 del T.U. n. 259 cit., l'amministrazione preposta alla vigilanza deve, nell'ambito dei propri poteri di vigilanza, adottare i poteri sanzionatori e ripristinatori di cui al T.U. dell'edilizia n. 380/2001, proprio perché in tali casi manca del tutto la verifica anche dei profili di conformità urbanistico-edilizia. In tale prospettiva deve perciò condividersi anche il secondo motivo di ricorso perché l'assorbimento del profilo urbanistico-edilizio nell'unico titolo di cui all'articolo 87 non fa comunque venir meno il potere-dovere sanzionatorio del comune, previsto dal testo unico dell'edilizia n. 380/2001. In conseguenza, erroneamente il primo giudice ha disposto l'annullamento di un atto meramente consequenziale, quale l'ordine di rimozione dell'antenna cellulare, senza darsi alcun carico della presupposta, e risolvente, mancanza di una valida autorizzazione dell'impianto in questione ed in relazione ad un principio di diritto,

astrattamente esatto, ma del tutto inconferente nella specie. Di qui l'erroneità della decisione appellata e la legittimità della sanzione demolitoria impugnata in primo grado, perché, nel caso di specie, l'impianto di telefonia mobile in questione era privo dell'autorizzazione prevista dal codice delle comunicazioni elettroniche ai sensi dell'art. 87 T.U. n.259, siccome in contrasto con la programmazione comunale del territorio di cui alla L. 22 febbraio 2001 n. 36; quindi come qualsiasi altra struttura edilizia abusiva, doveva essere rimosso.»

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

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.1394 del 05/05/2011 - Relatore: Silvana Bini - Presidente: Mario Arosio

Sintesi: L'art. 30 D.P.R. 380/2001 non rappresenta una novità per il nostro ordinamento, in quanto riprende analoghe disposizioni contenute nell'art. 18 legge 47/1985 ed anche nell'art. 28 della legge 1150/1942.

Estratto: «3) Nel secondo motivo, è denunciata la violazione del principio di irretroattività della legge (ai sensi dell'art. 11 delle disposizioni preliminari al codice civile, c.d. preleggi), in quanto il Comune avrebbe applicato la norma dell'art. 30 del DPR 380/2001, vigente dal 30.6.2003, a fattispecie anteriori alla citata entrata in vigore. La censura è palesemente priva di pregio, visto che l'art. 30 citato, sulla lottizzazione abusiva, non rappresenta una novità per il nostro ordinamento, in quanto riprende analoghe disposizioni contenute nell'art. 18 della legge 47/1985, oggi abrogato per effetto dell'entrata in vigore del DPR 380/2001, ed anche nell'art. 28 della legge urbanistica generale (legge n. 1150/1942). In ogni caso, l'Amministrazione di Paderno Dugnano ha applicato la disciplina vigente al momento in cui sono stati accertati i fenomeni di lottizzazione abusiva (2008, come indicato nell'atto impugnato), per cui anche sotto tale profilo, la condotta del Comune non è censurabile.»

TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.3033 del 06/04/2011 - Relatore: Pierina Biancofiore - Presidente: Elia Orciuolo

Sintesi: La circostanza che la disponibilità del bene passi, con la trascrizione del provvedimento di sospensione dei lavori adottato ex art. 30 D.P.R. 380/2001, in capo al Comune non comporta come ritenuto dai ricorrenti che essi vadano esenti dalla responsabilità per la realizzazione delle opere infrastrutturali alla lottizzazione abusiva materiale, né che vadano esenti dalla responsabilità per le opere realizzate dai loro aventi causa in base ad atti o inefficaci o nulli.

Estratto: «3. Tutte le argomentazioni non possono essere condivise. La fattispecie della lottizzazione abusiva, così come disciplinata dall'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed attualmente dall'art. 30, comma 7 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che nel caso in cui il Comune accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed "il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi", e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari. Se non interviene la revoca della sospensione entro novanta giorni le aree sono acquisite al patrimonio del Comune che deve provvedere alle demolizioni. Il successivo comma 9 stabilisce poi che "Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma". Ed è esattamente quanto si è verificato nel caso in esame. Gli originari venditori alienavano un terreno di mq. 16.000 suddiviso in lotti a distinti soggetti tra i quali i ricorrenti e con l'originaria ordinanza di sospensione dei lavori del 24 luglio 1997 veniva ingiunto sia ai due proprietari originari, sia ai ricorrenti tra altri, sia all'esecutore materiale delle opere di sospendere i lavori sostanzialmente consistenti in una strada di lottizzazione e altri servizi, come in narrativa indicato. Ai sensi dell'art. 30 del d.P.R. n. 380 del 2001 la detta ordinanza di sospensione veniva trascritta nei registri immobiliari ed il bene quindi passava nella disponibilità del Comune, con la conseguenza da un lato della applicazione del divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi tra la sospensione e la trascrizione della stessa (art. 30, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001) e dall'altro proprio della nullità degli atti di trasferimento della proprietà stipulati sia in forma pubblica o sia in forma privata, una volta intervenuta la trascrizione. (art. 30, comma 9 del d.P.R. n. 380/2001). La circostanza che la disponibilità del bene passi, con la trascrizione della sospensione, in capo al Comune non comporta come ritenuto dai ricorrenti

che essi vadano esenti dalla responsabilità per la realizzazione delle opere infrastrutturali alla lottizzazione materiale, né che vadano esenti dalla responsabilità per le opere realizzate dai loro aventi causa in base ad atti o inefficaci o nulli. Dalla relazione istruttoria è emerso che le opere di urbanizzazione colpite dalla ordinanza di sospensione del 1997 non risultano demolite dai ricorrenti, né subito dopo la detta ordinanza, né una volta asseritamente trasferiti i lotti, oppure che sia stata loro cura farle demolire ai soggetti ai quali le aree erano state alienate, ma che anzi “successivamente se ne siano avvantaggiati i nomadi” i quali a loro volta hanno realizzato quattro manufatti in legno, roulotte ed ulteriori opere con violazione dei sigilli del sequestro, (relazione istruttoria del 23 dicembre 2010 del Comune di Cerveteri), sicché le demolizioni operate dal Comune sono necessariamente scaturite ai sensi dell’art. 30, comma 8 in danno dei ricorrenti e dei due loro danti causa, indicati nell’ingiunzione di pagamento. Conforme è la giurisprudenza in tal senso che sottolinea come “ricorrendo l’ipotesi della lottizzazione abusiva il Comune deve disporre l’immediata sospensione delle opere di lottizzazione in corso avvertendo i destinatari che detto provvedimento comporta il divieto di disporre dei suoli e delle opere eventualmente realizzate con atti tra vivi e che, trascorsi 90 giorni, ove non si proceda a revocare l’ordinanza medesima, le aree lottizzate verranno acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune, con conseguente demolizione delle costruzioni abusive realizzate a spese degli stessi responsabili”, (Consiglio di Stato, sezione V, 29 gennaio 2004, n. 296).»

Sintesi: Ricorrendo l’ipotesi della lottizzazione abusiva il Comune deve disporre l’immediata sospensione delle opere di lottizzazione in corso avvertendo i destinatari che detto provvedimento comporta il divieto di disporre dei suoli e delle opere eventualmente realizzate con atti tra vivi e che, trascorsi 90 giorni, ove non si proceda a revocare l’ordinanza medesima, le aree lottizzate verranno acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune, con conseguente demolizione delle costruzioni abusive realizzate a spese degli stessi responsabili.

Estratto: «3. Tutte le argomentazioni non possono essere condivise. La fattispecie della lottizzazione abusiva, così come disciplinata dall’art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed attualmente dall’art. 30, comma 7 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che nel caso in cui il Comune accerti l’effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell’articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l’immediata interruzione delle opere in corso ed “il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi”, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari. Se non interviene la revoca della sospensione entro novanta giorni le aree sono acquisite al patrimonio del Comune che deve provvedere alle demolizioni. Il successivo comma 9 stabilisce poi che “Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma”. Ed è esattamente quanto si è verificato nel caso in esame. Gli originari venditori alienavano un terreno di mq. 16.000 suddiviso in lotti a distinti soggetti tra i quali i ricorrenti e con l’originaria ordinanza di sospensione dei lavori del 24 luglio 1997 veniva ingiunto sia ai due proprietari originari, sia ai ricorrenti tra altri, sia all’esecutore materiale delle opere di sospendere i lavori sostanzialmente consistenti in una strada di lottizzazione e altri servizi, come in narrativa indicato. Ai sensi dell’art. 30 del d.P.R. n. 380 del 2001 la detta ordinanza di sospensione veniva trascritta nei registri immobiliari ed il bene quindi passava nella disponibilità del Comune, con la conseguenza da un lato della applicazione del divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi tra la sospensione e la trascrizione della stessa (art. 30, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001) e dall’altro proprio della nullità degli atti di trasferimento della proprietà stipulati sia in forma pubblica o sia in forma privata, una volta intervenuta la trascrizione. (art. 30, comma 9 del d.P.R. n. 380/2001). La circostanza che la disponibilità del bene passi, con la trascrizione della sospensione, in capo al Comune non comporta come ritenuto dai ricorrenti che essi vadano esenti dalla responsabilità per la realizzazione delle opere infrastrutturali alla lottizzazione materiale, né che vadano esenti dalla responsabilità per le opere realizzate dai loro aventi causa in base ad atti o inefficaci o nulli. Dalla relazione istruttoria è emerso che le opere di urbanizzazione colpite dalla ordinanza di sospensione del 1997 non risultano demolite dai ricorrenti, né subito dopo la detta ordinanza, né una volta asseritamente trasferiti i lotti, oppure che sia stata loro cura farle demolire ai soggetti ai quali le aree erano state alienate, ma che anzi “successivamente se ne siano avvantaggiati i nomadi” i quali a loro volta hanno realizzato quattro manufatti in legno, roulotte ed ulteriori opere con violazione dei sigilli del sequestro, (relazione istruttoria del 23 dicembre 2010 del Comune di Cerveteri), sicché le demolizioni operate dal Comune sono necessariamente scaturite ai sensi dell’art. 30, comma 8 in danno dei ricorrenti e dei due loro danti causa, indicati nell’ingiunzione di pagamento. Conforme è la giurisprudenza in tal senso che sottolinea come

“ricorrendo l’ipotesi della lottizzazione abusiva il Comune deve disporre l’immediata sospensione delle opere di lottizzazione in corso avvertendo i destinatari che detto provvedimento comporta il divieto di disporre dei suoli e delle opere eventualmente realizzate con atti tra vivi e che, trascorsi 90 giorni, ove non si proceda a revocare l’ordinanza medesima, le aree lottizzate verranno acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune, con conseguente demolizione delle costruzioni abusive realizzate a spese degli stessi responsabili”, (Consiglio di Stato, sezione V, 29 gennaio 2004, n. 296).»

n°10 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> BENE GIURIDICO TUTELATO

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.907 del 08/06/2011 - Relatore: Paolo Peruggia - Presidente: Santo Balba

Sintesi: Le norme sulla lottizzazione abusiva sono volte ad impedire l’edificazione parcellizzata, senza che preesista un progetto unitario capace di distribuire tutti gli effetti dell’edificazione stessa tra i soggetti pubblici e privati coinvolti.

Estratto: «A tale riguardo va precisato che in premessa alle deduzioni in esame la parte allega che la dichiarazione di verifica dell’ipotesi della lottizzazione abusiva non avrebbe comportato la dichiarazione di illegittimità del titolo edilizio; al riguardo il collegio rileva soltanto che l’atto impugnato determina l’annullamento dei titoli edilizi considerati, tra i quali vi è quello assentito nel 2002 in favore dell’interessato, e che l’accertamento della condotta sanzionata dall’art. 30 del dpr 6.6.2001, n. 380 comporta di per sé l’accertamento del contrasto tra il piano e il titolo. Tanto premesso si osserva che l’ipotesi contestata della lottizzazione abusiva consegue alla realizzazione di un numero variabile di costruzioni, senza che sia stata stipulata l’apposita convenzione che consente all’amministrazione di apprezzare la sostenibilità dell’edificazione, e di ripartire i costi con gli interessati. In particolare non è condivisibile la prospettiva fatta propria dal comune di Dolcedo e ripresa dall’atto di impugnazione, secondo cui si dovrebbe apprezzare la conformità del titolo per cui è lite, senza aver riguardo all’impatto urbanistico che le realizzazioni hanno complessivamente apportato al territorio regolamentato dallo strumento comunale. Le norme sulla lottizzazione abusiva sono di non recente introduzione, atteso che la loro formulazione più compiuta risale alle previsioni che rimontano al 1967 (art. 10 della legge 6.8.1967, n. 765, che integrò in alcune parti la legge 17.8.1942, n. 1150; ma anche l’art. 17 lett. b della legge 28.1.1977, n. 10 per quel che rileva dal punto di vista sanzionatorio penale), e mirano a prevenire e reprimere le condotte materiali e giuridiche intese ad infittire la trama dell’edificato sul territorio, senza che sussista una previa pianificazione capace di tener conto delle conseguenze dell’innovazione. In origine il legislatore aveva inteso reagire con le norme citate all’aggravio dei costi che si riversavano sulle amministrazioni comunali, allorché l’edificazione intensiva in parti ristrette del territorio aveva fatto sorgere l’esigenza di nuovi servizi, che il costruttore non aveva adeguatamente riscontrato. E’ per ciò che si ritiene comunemente in dottrina e giurisprudenza che le norme sull’abusiva lottizzazione siano volte ad impedire l’edificazione parcellizzata, senza che preesista un progetto unitario capace di distribuire tutti gli effetti dell’edificazione stessa tra i soggetti pubblici e privati coinvolti. Tale asserzione comporta un’ulteriore conseguenza, che involge l’impossibilità di limitare l’esame della corrispondenza del singolo titolo allo strumento vigente al tempo del rilascio, allorché si riscontra a posteriori che proprio l’assenso a singoli progetti in sé conformi ha comportato lo stravolgimento del disegno voluto a suo tempo dal pianificatore. In tal senso non possono essere accolte le puntualizzazioni in sé corrette, secondo cui ogni provvedimento amministrativo va apprezzato nei suoi profili di legittimità con riguardo alle norme vigenti al tempo della sua adozione. L’atto impugnato in questa sede deriva dall’esercizio della ricordata potestà di controllo dell’amministrazione provinciale, che ha fatto esatto governo delle disposizioni sulla lottizzazione abusiva, che costituiscono principi generali della materia e non sono per ciò derogabili dalla normativa comunale e neppure dalla legislazione regionale. In fatto si può allora osservare che l’accertamento demandato dal collegio alla regione Liguria con l’ordinanza 12.1.2009, n. 187 ha permesso di acquisire le prove circa l’avvenuta realizzazione di un notevole numero di fabbricati, uno dei quali è quello dell’interessato, in una ristretta area del territorio comunale che in precedenza non era servito da tutti i servizi previsti dalla legge. Le immagini allegate dal funzionario regionale delegato evidenziano la ricorrenza dell’ipotesi classica della lottizzazione, attuata con la realizzazione di fabbricati edificati con titoli singolarmente legittimi, ma che la lettura delle norme citate impone di considerare unitariamente. In tal senso ricorrono le violazioni evidenziate dal provvedimento provinciale gravato, posto che l’urbanizzazione derivata dall’esecuzione dei titoli assentiti nella zona ha mutato la natura della zona di insediamento sparso votato al mantenimento, quale era prescritta

abusi edilizi > compravendita
 abusi edilizi > interventi abusivi, casistica
 abusi edilizi > interventi successivi
 abusi edilizi > natura
 abusi edilizi > profili risarcitori
 abusi edilizi > sanatoria > accertamento di conformità
 abusi edilizi > sanatoria > condono
 abusi edilizi > sanatoria > insanabilità
 abusi edilizi > sanatoria > piani di recupero
 abusi edilizi > sanzioni > acquisizione gratuita
 abusi edilizi > sanzioni > area demaniale
 abusi edilizi > sanzioni > confisca
 abusi edilizi > sanzioni > demolizione
 abusi edilizi > sanzioni > immobile sanabile
 abusi edilizi > sanzioni > motivazione
 abusi edilizi > sanzioni > prescrizione
 abusi edilizi > sanzioni > sanzioni pecuniarie
 abusi edilizi > sanzioni > soggetti attivi
 abusi edilizi > sanzioni > soggetti passivi
 titolo edilizio > agibilità
 titolo edilizio > annullamento
 titolo edilizio > conformità urbanistica
 titolo edilizio > decadenza
 titolo edilizio > diniego
 titolo edilizio > imposizione fiscale
 titolo edilizio > in deroga
 titolo edilizio > intervento sostitutivo
 titolo edilizio > misure antisismiche
 titolo edilizio > misure di salvaguardia
 titolo edilizio > mutamento di destinazione d'uso
 titolo edilizio > oneri e contributi
 titolo edilizio > opere ed interventi, casistica
 titolo edilizio > rinnovo e/o proroga
 titolo edilizio > silenzio assenso
 titolo edilizio > sospensione
 titolo edilizio > tipologia di titoli > attività edilizia libera
 titolo edilizio > tipologia di titoli > concessione assentita
 titolo edilizio > tipologia di titoli > dia > casistica
 titolo edilizio > tipologia di titoli > permesso di costruire
 titolo edilizio > titolo condizionato
 titolo edilizio > varianti in corso d'opera

www.urbium.it

€ 40,00

ISBN 978-88-95578-87-3



9 788895 578873