

titolo edilizio

PRESUPPOSTI

TIPOLOGIE

rassegna
di giurisprudenza
2009-2013

edilizia urbanistica

titolo edilizio: presupposti, tipologie

rassegna di giurisprudenza
2009-2013



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di presupposti e tipologie del titolo edilizio, tratti da pronunce recensite dalla rivista telematica Urbium.it, appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013.

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 e il curatore si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2014 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, 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 2014 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-022-8 - codice: JRE87 - nic: 175 - prezzo: € 35,00 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) info@exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

[TITOLO EDILIZIO](#)

[COMMISSARIO AD ACTA](#)

[COMMISSIONE DI REATI](#)

[COMPETENZA](#)

[CONDIZIONE DEL RILASCIO LOCATIZIO](#)

[CONTENUTO](#)

[EFFETTI VERSO I TERZI](#)

[ELABORATI PROGETTUALI](#)

[ELABORATI PROGETTUALI --> CONTRASTO CON DESCRIZIONE OPERE](#)

[FUNZIONE](#)

[IMPOSIZIONE FISCALE --> IVA](#)

[IN DEROGA](#)

[IN DEROGA --> CASISTICA](#)

[IN DEROGA --> INUTILIZZABILITÀ IN SANATORIA](#)

[IN DEROGA --> LIMITI](#)

[IN DEROGA --> NATURA](#)

[IN DEROGA --> NORME DEROGABILI](#)

[IN DEROGA --> PRESUPPOSTI](#)

[IN DEROGA --> REGIONI/PROVINCE](#)

[IN DEROGA --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI TRENTO](#)

[INTERVENTO SOSTITUTIVO](#)

[ISTANZA](#)

MOTIVAZIONE

NATURA VINCOLATA

NECESSITÀ

NORMATIVA APPLICABILE

NORMATIVA APPLICABILE --> COSTRUZIONI ANTERIORI ALLA LEGGE URBANISTICA

OSSERVANZA NAEMINEM LAEDERE

PERFERZIONAMENTO

PERFERZIONAMENTO --> DEFINIZIONE PARZIALE

PERFERZIONAMENTO --> NOTIFICA

PERFERZIONAMENTO --> NOTIFICA --> TERMINI

PERFERZIONAMENTO --> RECETTIZIO

PRESUPPOSTI

PRESUPPOSTI --> ACCESSO ALLA VIA PUBBLICA

PRESUPPOSTI --> ASSENZA DI ALTRO TITOLO EDILIZIO

PRESUPPOSTI --> ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

PRESUPPOSTI --> AUTOCERTIFICAZIONI E AUTODICHIARAZIONI

PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE ALLE EMISSIONI IN ATMOSFERA

PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

PRESUPPOSTI --> CERTIFICAZIONE ENERGETICA

PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE

PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE --> COMPETENZA

PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE --> INERZIA DELLA P.A.

PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE --> LIBERALIZZAZIONE

[PRESUPPOSTI --> COMPETENZA DEL PROGETTISTA](#)

[PRESUPPOSTI --> CONFORMITÀ URBANISTICA](#)

[PRESUPPOSTI --> DENSITÀ EDILIZIA](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> AREA DEMANIALE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMODATO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> PARTI COMUNI](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> PARTI COMUNI --> DIRITTO D'USO ESCLUSIVO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> SOPRAELEVAZIONI](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> SOPRAVVENUTO DISSENSO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> CONCORDATO PREVENTIVO](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COOPERATIVE EDILIZIE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> GIUDICE DELL'ESECUZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> LEASING](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> LOCAZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> MUTAMENTO DURANTE LA PROCEDURA](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> NOZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> PROMISSARIO ACQUIRENTE](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> RILASCIO CON SALVEZZA DEI DIRITTI DI TERZI](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> SERVITÙ](#)

[PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> VERIFICA](#)

[PRESUPPOSTI --> DURC](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA ENTE PARCO](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA FORESTALE](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA IDROGEOLOGICO](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA SANITARIO](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA STRADALE](#)

[PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA VIGILI DEL FUOCO](#)

[PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE --> ESISTENZA ANTECEDENTE](#)

[PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE --> IMPEGNO A REALIZZARLE](#)

[PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE --> MONETIZZAZIONE](#)

[PRESUPPOSTI --> PARCHEGGI](#)

[PRESUPPOSTI --> PARERE CONSORZIO ASI](#)

[PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA](#)

[PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA --> VALORE NON PROVVEDIMENTALE](#)

[PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA --> VALORE PROVVEDIMENTALE](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> CASISTICA](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> ECCEZIONALITÀ](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> EFFETTI](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NEL PIANO DI RECUPERO](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NOZIONE DI LOTTO](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NOZIONE DI LOTTO --> NOZIONE CIVILISTICA](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> PRESUPPOSTI](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> PIANO DECADUTO](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> URBANIZZAZIONE PREESISTENTE](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> P.I.P.](#)

[PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA](#)

[PRESUPPOSTI --> PROGETTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI](#)

[PRESUPPOSTI --> VALUTAZIONE D'INCIDENZA - S.I.C. E Z.P.S.](#)

[PRESUPPOSTI --> VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO](#)

[PREVISIONE ESPROPRIATIVA](#)

[PROPOSTA RESPONSABILE PROCEDIMENTO](#)

[RAPPORTO CON ALTRI PROVVEDIMENTI --> CON IL NULLAOSTA IDRAULICO](#)

[RAPPORTO CON ALTRI PROVVEDIMENTI --> CON L'AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE](#)

[RAPPORTO CON ALTRI PROVVEDIMENTI --> CON LA CONCESSIONE DEMANIALE](#)

[RAPPORTO CON ALTRI PROVVEDIMENTI --> CON LA LICENZA DI PUBBLICO INTRATTENIMENTO](#)

[REGIONI E PROVINCE](#)

[REGIONI E PROVINCE --> PROVINCIA DI TRENTO](#)

[REGIONI E PROVINCE --> SICILIA](#)

[REGIONI E PROVINCE --> VENETO](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> REGIONI/PROVINCE](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO ASSENSO](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI](#)

[SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO RIFIUTO](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE ASSENTITA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE EDILIZIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> ATTO DI COMUNICAZIONE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> CASISTICA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO --> RESPONSABILITÀ PENALE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ONERE DELLA PROVA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> ESCLUSIONI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> FACOLTATIVITÀ](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> IN CORSO D'OPERA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> NATURA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> NATURA --> ATTO PRIVATO](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> NATURA --> PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> POTERI DEL GIUDICE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PRESUPPOSTI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> FORMA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> LIMITI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI --> INTERRUZIONE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI --> REGIME ANTE T.U.](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI REPRESSIVI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> RAPPORTO CON GLI ABUSI EDILIZI](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> REGIONI/PROVINCE --> UMBRIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> SCIA](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> SOSPENSIONE](#)

[TIPOLOGIA DI TITOLI --> PERMESSO DI COSTRUIRE](#)

[TITOLO CONDIZIONATO](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> ACCESSO ALLA STRADA](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> CESSIONE/DESTINAZIONE A USO PUBBLICO DI AREE](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> DISPONIBILITÀ DEL DIRITTO](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> EDIFICAZIONE UNITARIA](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> PRODUZIONE DI DOCUMENTI](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> RINUNCIA INDENNIZZO](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> TITOLO A TERMINE](#)

[TITOLO CONDIZIONATO --> TITOLO IN SANATORIA](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> CASISTICA](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> DISTINZIONE CON VARIANTI ESSENZIALI](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> DOMANDA](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> NOZIONE](#)

[VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> PRESUPPOSTI](#)

[VOLTURA](#)

TITOLO EDILIZIO

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.5817 del 16/10/2009 - Relatore: Olindo Di Popolo -
Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi:

Il titolo edilizio non può dirsi inesistente per il solo fatto della sua irreperibilità in corrispondenza del numero di protocollo assegnatogli.

Estratto: «3.2. Ora, dai riscontri fattuali sopra illustrati emerge, da un lato, la materiale esistenza di una copia (esibita in giudizio) di un documento ritraente un'autorizzazione a parcheggio rilasciata al ricorrente dal Comune di San Prisco e, d'altro lato, la mancanza di elementi probatori univoci e certi circa l'inesistenza della predetta autorizzazione. A fronte dell'evidenza documentale fornita da parte ricorrente, il titolo abilitativo in parola non può dirsi, in altri termini, mai rilasciato – come, in sostanza, adombra l'amministrazione intimata – per il solo fatto della sua irreperibilità in corrispondenza del numero di protocollo assegnatogli né, tanto meno, alla stregua della indimostrata stipula di una convenzione tra il Comune e la Curia vescovile per asservimento dell'area de qua a parcheggio libero. Ed anzi, dalla nota del responsabile dell'Ufficio protocollo del Comune di San Prisco, prot. n. 850, del 20 gennaio 2009 e dallo stralcio del registro di protocollo ad essa allegato emergono profili di perplessità tali da non lasciare escludere errori nella registrazione del provvedimento abilitativo emesso in favore dell'Istituto diocesano e tali, soprattutto, da non consentire di assegnare portata risolutiva alla rilevata difformità tra il numero di protocollo attribuito all'autorizzazione annullata in autotutela e il destinatario dell'atto identificato col predetto numero. In particolare, dalle risultanze del registro di protocollo dell'amministrazione resistente si rinviene traccia di una pratica di autorizzazione a parcheggio con riferimento al complesso La Meridiana, transitata per l'Ufficio tecnico comunale; nel contempo, nella citata del 20 gennaio 2009, prot. n. 850, si precisa che detta traccia “è stata rinvenuta per caso nella fase di riscontro del protocollo in entrata” e si adombra l'ipotesi di “una eventuale dettagliata ricerca di tutti i protocolli in uscita”. Le evidenziate perplessità derivanti da carenze istruttorie in sede di verifica degli atti degli uffici comunali infirmano, pertanto, l'assunto di illegittimità dell'autorizzazione annullata in autotutela, siccome esclusivamente incentrato sul dato formale, e, di per sé, non invalidante (cfr. TAR Umbria, Perugia, 27 luglio 2006, n. 391; TAR Toscana, Firenze, sez. I, 28 gennaio 2008, n. 55), della incongruenza del numero di protocollo su di essa riportato (n. 12/2005), anziché sul dato certo e incontrovertibile del suo mancato rilascio da parte dell'amministrazione intimata, ossia della sua giuridica – se non anche materiale – inesistenza.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.3566 del 09/12/2009 - Relatore: Luca Morbelli - Presidente: Santo Balba

Sintesi:

Non può ammettersi la concessione edilizia implicita.

Estratto: «La sig.ra Bavassano otteneva, con provvedimento del Comune di Sori 25 marzo 1995 n. 258, il condono relativamente ad una veranda annessa all'edificio di proprietà

ubicato in Sori via Crispi n. 13. Le dimensioni e la sagoma della veranda condonata sono bene evincibili dalla planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria 25 marzo 1995 n. 258 (si cfr. sub doc n. 1 delle produzioni di parte ricorrente 16 aprile 2009 relativamente al ricorso n. 152/05). Successivamente, in data 1 febbraio 2001, la sig.ra Bavassano richiedeva concessione edilizia per lavori di ristrutturazione edilizia della suddetta veranda (si cfr. sub doc. n. 3 delle produzioni del Comune di Sori 16 aprile 2009 nel ricorso n. 152/05 di r.g.). Il progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia prevedeva significative modifiche rispetto allo stato preesistente, tali modifiche sono chiaramente evidenziate nella planimetria allegata al progetto (si cfr. sub doc. n. 3 delle produzioni del Comune di Sori 16 aprile 2009 nel ricorso n. 152/05 di r.g.). Il Comune non rilasciava, tuttavia, concessione edilizia, limitandosi a rilasciare l'autorizzazione edilizia 6 agosto 2001 n. 1146, "resa ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 15 del 18/03/1980 come modificata dalla L.R. n° 44 del 19/11/1982, e L.R. 21/08/1991 n° 20" (si cfr. sub doc. n. 4 delle produzioni del Comune di Sori 16 aprile 2009 nel ricorso n. 152/05 di r.g.). Tale autorizzazione edilizia veniva rilasciata "esclusivamente ai fini ed agli effetti della Legge 29.6.1939 n° 1497" con la precisazione che "resta fermo l'obbligo dell'osservanza di tutte le altre disposizioni di legge, di regolamento o di strumento urbanistico in vigore, per cui l'intervento stesso non potrà comunque essere legittimante eseguito ove si ponga con esse in contrasto". Il Collegio è dell'avviso che tale autorizzazione edilizia altro non sia che l'autorizzazione paesaggistica (essendo l'immobile de quo ubicato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico) e come tale non costituisca titolo edilizio. Depongono in favore di questa tesi oltre agli elementi già evidenziati anche la circostanza che la motivazione faccia esclusivo riferimento agli interessi ed alle normative ambientali, la circostanza che sia stata preceduta dal parere della Commissione edilizia integrata. Ma se così è non risulta che alla sig.ra Bavassano sia mai stato rilasciato alcun titolo edilizio. Né può condividersi la tesi, sostenuta dal Comune di Sori, per cui si sarebbe formata una concessione edilizia implicita. Tale tesi fondata sulla circostanza che gli elaborati progettuali sono stati sottoscritti dal Sindaco non persuade. In primo luogo la stessa ammissibilità di una concessione edilizia implicita sembra ormai essere stata abbandonata dalla giurisprudenza amministrativa (C.S. IV 30 giugno 2005 n. 3605). In secondo luogo non si vede come possa desumersi la concessione edilizia per implicito dalla sottoscrizione del Sindaco organo incompetente, nell'attuale assetto ordinamentale, al rilascio dei titoli edilizi.»

TAR UMBRIA n.812 del 22/12/2009 - Relatore: Pierfrancesco Ungari - Presidente: Pier Giorgio Lignani

Sintesi:

La regola dell'assoggettamento a concessione di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, non comprende le sole attività di edificazione, ma tutti quei manufatti che modificano in modo apprezzabile il precedente assetto territoriale producendo alterazione che abbia rilievo ambientale, estetico o anche solo funzionale, ovvero consistenti in una modificazione dello stato materiale e della configurazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale e alla sua qualificazione giuridica.

Estratto: «secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza (delineatosi già in vigenza dell'articolo 1 della legge 10/1077), la regola dell'assoggettamento a concessione di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, non comprende le sole attività di edificazione, ma tutti quei manufatti che modificano in modo apprezzabile il precedente assetto territoriale producendo alterazione che abbia rilievo ambientale, estetico o anche solo funzionale, ovvero consistenti in una modificazione dello stato materiale e della configurazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale e alla sua qualificazione giuridica (cfr. Cons. Stato, V, 6 settembre 1999, n. 1015; 20 dicembre 1999, n. 2125; VI, 27 gennaio 2003, n. 419). In particolare, anche la giurisprudenza di questo Tribunale ha affermato che, sotto il profilo funzionale, il carattere della provvisorietà di una costruzione edilizia, ai fini dell'esenzione dal titolo autorizzatorio edilizio, dev'essere indotto dall'uso realmente precario e temporaneo per fini specifici e cronologicamente delimitati, non essendo sufficiente che si tratti di un manufatto non infisso al suolo e smontabile, ovvero che il costruttore si dichiari disposto a rimuovere quanto realizzato (sent. 26 gennaio 2007, n. 43; 21 agosto 2003, n. 62; 4 luglio 2003, n. 573; vedi anche, Cons. Stato, V, n. 2125/1999, cit., Cass. pen., III, 18 febbraio 1999, n. 4002; 12 luglio 1995, n. 10058; T.A.R. Lazio, Latina, 19 novembre 1987, n. 834). Nel caso in esame, la stessa presentazione della domanda di condono costituisce un'eloquente conferma della necessità del titolo edilizio.»

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

Sintesi:

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

Estratto: «5. Venendo ora al merito del terzo ricorso (iscritto a r.g. n. 2549/1998), possono essere scrutinati il primo e la prima parte del secondo motivo, stante la loro stretta interrelazione reciproca. Con essi la Immobiliare 2000, da un lato, lamenta il difetto di istruttoria e di motivazione, per non avere il Comune di Benevento verificato la conformità urbanistica dell'intervento edilizio de quo né, quindi, fornito alcuna indicazione motivazionale sul punto, essendosi limitato a giustificare il rigetto dell'istanza di sanatoria inoltratagli sulla base dell'insufficienza della documentazione ad essa allegata; d'altro lato, denuncia la violazione del principio di tipicità dei provvedimenti e di legalità dell'azione amministrativa e la connessa carenza di potere in concreto di disporre, in ragione della predetta mera insufficienza documentale, l'archiviazione del procedimento ex art. 13 della l. n. 47/1985, che non è normativamente prevista. Tali censure sono destituite di fondamento. 5.1. Al riguardo, deve preliminarmente escludersi che il soggetto interessato, dopo aver posto in essere un'attività antiggiuridica, siccome non legittimata dal titolo abilitativo edilizio richiesto, possa sollecitare l'amministrazione a pronunciarsi nel merito della propria domanda di accertamento di conformità, senza aver curato di corredarla di tutta la documentazione all'uopo necessaria. Ed invero, non può revocarsi in dubbio che la ricorrente non potesse, in via di principio, sottrarsi al dovere di leale collaborazione con l'autorità amministrativa, onde consentire a quest'ultima di esaminare compiutamente

l'istanza di sanatoria edilizia (cfr. Cons. Stato, sez. V, 28 luglio 2005 n. 4057; TAR Campania, Napoli, sez. IV, 12 giugno 2001, n. 2704; sez. VI, 11 marzo 2009, n. 1393).»

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.

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,

acciaiata 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.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3120 del 28/05/2012 - Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Pier Giorgio Trovato

Sintesi:

Non può ammettersi l'esistenza in capo all'amministrazione comunale, oltre che del potere di programmazione dell'uso del territorio, anche di regolazione del concreto esercizio del diritto di edificazione, se non nei limiti e nei sensi previsti dai piani attuativi.

Estratto: «5.2. Sulla scorta del delineato e consolidato indirizzo giurisprudenziale le censure sollevate dall'interessato con il ricorso introduttivo del giudizio e sostanzialmente riproposte con il gravame in esame sono del tutto infondate. E' decisiva al riguardo la circostanza che, come emerge dalla relazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceglie Messapica in data 2 dicembre 1996, depositata nel corso del giudizio di primo grado in ottemperanza alla sentenza istruttoria n. 792 del 25 ottobre 1996, l'intera volumetria disponibile, secondo le previsioni del piano di utilizzazione della zona di cui all'articolo 16 del Regolamento Edilizio Comunale, era stata già interamente utilizzata, essendo stata addirittura realizzata una cubatura di 15.746 metri cubi rispetto a quella assentibile, pari metri cubi 11.433,87. Né, ad escludere la obiettiva rilevanza di tale fatto (in realtà non contestato e neppure contestabile), può invocarsi un preteso affidamento che sarebbe stato ingenerato nell'appellante dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato dagli uffici comunali in data 30 settembre 1987, allegato al rogito notarile del 22 settembre 1989 (n. 1540, rep. n. 776) di acquisto della particella 313, di are 5. 74, del foglio 71, atteso che in tale certificato è puntualmente descritta la destinazione urbanistica, la sua fonte (programma di destinazione urbanistica) con l'indicazione anche delle prescrizioni, non dovendo essere indicato anche l'ammontare della cubatura realizzata e di quella ancora disponibile. Irrilevante è poi la pur suggestiva argomentazione prospettata dall'appellante ad avviso del quale la saturazione della volumetria realizzabile sarebbe ascrivibile al comportamento a dir poco negligente della stessa amministrazione comunale che avrebbe consentito la realizzazione di abusi edilizi, in mancanza dei quali le invocate possibilità edificatorie non si sarebbero esaurite: senonché a voler condividere astrattamente il presupposto logico su cui si fonda deduzione, le conseguenze cui intende giungere non possono essere accolte. Anche a voler prescindere dal fatto che i manufatti abusivi, cui ragionevolmente si riferisce l'appellante sono stati oggetto di condono edilizio (come si ricava dalla lettura della predetta relazione dell'ufficio tecnico del comune), ciò che rileva e rende legittimo l'impugnato diniego di concessione è il fatto, obiettivo e non contestato, che l'intera volumetria realizzabile è stata raggiunta ed anzi superata già prima della richiesta della nuova concessione edilizia e che non può in alcun modo derogarsi (salve le ipotesi eccezioni proprie riconducibili ad una legislazione di condono) alle prescrizioni contenute nello strumento urbanistico, volto notoriamente a regolare l'uso del territorio comunale in modo conforme, coerente ed adeguato ai connessi interessi pubblici, così come discrezionalmente apprezzati proprio (ed esclusivamente)

dall'amministrazione comunale. Come poi si è avuto modo già di ricordare sub. 5.1., richiamando i relativi indirizzi giurisprudenziali, il diritto di edificare inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, tra cui quelli diretti a regolare la densità dell'edificazione come espressi negli indici di fabbricabilità: il che esclude, come pure sostenuto dall'appellante, che i limiti di cubatura (il cui superamento ha giustificato l'impugnato diniego) imposti dal piano di utilizzazione della zona dovessero essere oggetto di trascrizione ai fini della loro opponibilità. E' poi appena il caso di rilevare che non è stata neppure contestata l'esistenza e la validità del predetto piano di utilizzazione, a nulla rilevando che in sede di approvazione (come peraltro timidamente dedotto dall'appellante) non ne sarebbe stata indicata la fonte con il richiamo all'articolo 16 del regolamento edilizio, ciò in quanto trattasi peraltro di questione del tutto ultroneo rispetto alla controversia, non potendo ammettersi l'esistenza in capo all'amministrazione comunale, oltre che del potere di programmazione dell'uso del territorio, anche di regolazione del concreto esercizio del diritto di edificazione, se non nei limiti e nei sensi previsti dai piani attuativi, tanto più che nel caso di specie il piano di utilizzazione dell'area in cui insiste il fondo di proprietà dell'appellante non risulta essere stato neppure impugnato (quanto alle prescrizioni di concreta attuazione dello jus aedificandi dei proprietari).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3866 del 02/07/2012 - Relatore: Umberto Realfonzo -
Presidente: Gaetano Trotta

Sintesi:

In vigenza delle prescrizioni urbanistiche, non è consentito al privato di aggirare la relativa normativa con la presentazione di istanze che tendono capziosamente ad aggirare progressivamente le predette disposizioni edilizie.

Estratto: «___ 3. Con la terza rubrica si ripropongono identicamente le censure di primo grado e si deduce che, quello che rilevarebbe ordinariamente nel mutamento di destinazione sarebbe solo il passaggio da una all'altra tipologia di destinazione, mentre qui essendo il cambio richiesto collocato nell'ambito della stessa tipologia e non si determinerebbe alcuna necessità di modifica degli standard. In conseguenza, se il passaggio da "residenziale" a "studio professionale" non è considerata variazione di destinazione in senso proprio in quanto residenze e studi appartengono alla medesima categoria residenziale ai sensi dell'art. 11 della L. LR n.23/1985, non si comprenderebbe perché ciò non varrebbe anche in senso contrario. L'assunto è infondato. Esattamente il TAR ha ricordato che:-- l'originaria concessione edilizia rilasciata alla Cooperativa Cento (n. 17 del 22 marzo 2005) prevedeva, conformemente alla relazione tecnica allegata al piano di lottizzazione, una superficie totale per servizi connessi di mq. 15.320, per cui qualsiasi redistribuzione della destinazione volumetrica assentita, avrebbe comportato l'alterazione della ripartizione operata in sede di definitiva approvazione del piano di lottizzazione;-- nella predetta concessione, le volumetrie destinate a servizi dell'intera lottizzazione erano state quasi interamente concentrate nel lotto 26, oggetto del presente giudizio (mc 12100), per cui il richiesto cambio di destinazione d'uso proposto (25 appartamenti su 29 da studi professionali a residenze) senza la cessione di ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione, avrebbe definitivamente alterato la ripartizione volumetrica prevista dalle disposizioni attuative dello strumento urbanistico, e

sarebbe risultato in diretto contrasto con lo strumento urbanistico vigente. In vigore delle prescrizioni urbanistiche, non è consentito al privato di aggirare la relativa normativa con la presentazione di istanze che tendono capziosamente ad aggirare progressivamente le predette disposizioni edilizie. Sotto il profilo sostanziale infatti deve comunque anche rilevare che, in quanto si tratta di un falso sillogismo, la pretesa equiparazione tra residenze e studi professionali è del tutto errata ed incongrua, dato che mentre la trasformazione da residenziale a "servizi" comporta l'aumento dell'indice degli standard, il contrario non può ritenersi ammissibile in quanto diminuisce il livello di infrastrutturale al servizio delle residenze. Anche sul piano sociale si tratta di mutamenti che non sono affatto neutri in quanto, sul piano pratico, comportano una separazione tra residenziale e servizi che finisce per avere una pesante incidenza sulla qualità della vita delle nostre città (es. si pensi alle necessità di raggiungere lontani posti di lavoro, alla creazione di quartieri-dormitorio tipicamente vulnerabili al degrado sociali, ecc.). Contrariamente a quanto dunque mostra di ritenere l'appellante, il richiesto mutamento di destinazione senza cessione di ulteriori aree era in evidente contrasto con la norma dell'art. 11 comma due della L.R. 29 giugno 1985 n. 23, in quanto non solo implicava "...variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale.." di cui all'art. 4 della del Decreto Assessore Regionale (c.d. DRAEL) n.2266/U/1983; ma era anche "...in contrasto con la normativa comunale" In definitiva, l'istanza non solo violava i presupposti stessi su cui era stata rilasciata la concessione, ma tendeva ad aggirare, nullificandole in via di fatto, le prescrizioni dell'art. 7.4.1 delle NTA del PUC di Quartucciu, in quanto facendo venir del tutto meno la componente territoriale destinata a servizi, ed alterava le proporzioni prescritte per l'edificazione nell'area che, per le sottozone C4 erano definite rispettivamente in misura del 70% per abitazioni residenziali; del 20% per i servizi strettamente connessi con la residenza (quali, ad es., gli studi professionali); e del 10% per le opere di urbanizzazione secondaria.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.4757 del 09/07/2012 - Relatore: Roberta Vigotti -
Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi:

Nello specifico caso caratterizzato da una situazione di fatto non acclarabile con certezza, può essere data prevalenza all'esigenza di realizzare un intervento volto al recupero edilizio dell'immobile e, quindi, al perseguimento di un interesse che, pur essendo dei privati proponenti, ha un indubbio valore anche pubblico.

Estratto: «III) La questione rilevante, ai fini del decidere, si riassume pertanto nell'indagare se all'appartamento di cui si discute sia da riconoscere destinazione abitativa originaria (giacché solo in questo caso sarebbe consentita la sanatoria richiesta) e, quanto al corpo C, se sia legittima la sua specifica riconduzione all'ambito di cui al citato art. 102, che impedisce comunque la destinazione abitativa. La prima scansione del problema consiste, quindi, nell'indagare se tale destinazione, alla quale è attualmente adibito l'immobile de quo, sia o meno quella originaria. A tale domanda il consulente tecnico incaricato dal primo giudice ha dato risposta parziale, riscontrando la non riconducibilità dell'appartamento, ad esclusione del corpo C, nella casistica di cui all'art. 103; peraltro, il consulente ha accertato che la porzione dell'unità immobiliare "fa parte di edificio per civili abitazioni", del quale ha sostenuto la parziale riconducibilità alle ipotesi di cui all'art. 124, in quanto unità edilizia di

recente formazione. I dati di fatto sui quali si fonda la sentenza impugnata sono, quindi, per tale parte, obiettivamente incerti, e tale conclusione è ben comprensibile, solo che si consideri la stratificazione nel corso del tempo, come è documentato in causa. Analoga conclusione si riscontra per quanto riguarda il corpo C, che il Tar, sulla scorta dell'esito della consulenza, ha ricondotto nell'ambito di applicabilità dell'art. 102, in quanto ricadente nell'area di sedime della chiesa. In effetti, data la risalenza nel tempo della porzione di immobile del quale si tratta, testimoniata anche dalla perizia di parte e comunque insita nella definizione stessa degli interventi considerati dall'art. 102 e nella classificazione catastale (unità edilizia preottocentesca originaria), è indubbiamente difficile accertare se il suo inserimento nella struttura ecclesiastica sia dovuto all'ampliamento dell'abitazione, ovvero all'espansione della chiesa. IV) Né migliori, più utili elementi di giudizio emergono dalla istruttoria disposta da questa sezione con l'ordinanza 6 marzo 2012, n. 941, disposta per acquisire più certi dati circa la destinazione edilizia dell'immobile, che è rimasta descritta essenzialmente nei termini sopra ricordati.V) In tale situazione di fatto, nella quale l'applicazione della preclusione agli interventi manutentivi già effettuati dai ricorrenti avrebbe l'effetto di incidere in senso negativo sul delicato e fatiscente tessuto edilizio del quale sono testimonianza i documenti versati in atto, ritiene il Collegio che la soluzione della controversia non possa prescindere dall'esaminare il concreto assetto degli interessi in gioco nel caso di specie, e sia pertanto da orientare nel senso del perseguimento dell'interesse pubblico effettivamente prevalente nella specifica fattispecie. In tal senso, pur non essendo revocabile in dubbio l'importanza dell'interesse pubblico alla tutela dell'assetto originario delle destinazioni edilizie risalenti nel tempo al cui presidio sono volti gli artt. 102 e 103 della variante al PRG, si deve riconoscere che il diniego impugnato ha per effetto la paralisi di un intervento volto al recupero edilizio dell'immobile e, quindi, al perseguimento di un interesse che, pur essendo dei privati proponenti, ha un indubbio valore anche pubblico, al quale, nello specifico caso di specie (nel quale, si ripete, la situazione di fatto non è acclarabile con certezza), può essere data prevalenza, in quanto non sono risultati obiettivi elementi ostativi all'accoglimento dell'istanza. A tale interesse non può dirsi utilmente contrapposto quello all'applicazione delle norme che regolano il corretto uso del territorio, dato che, come si è evidenziato, l'applicazione che il Comune ne ha fatto nel caso di specie non si basa sulla sussistenza di accertati elementi ostativi e, d'altra parte, non corrisponde alla graduazione prospettica dei valori in gioco. E, poiché la sentenza impugnata non si è fatta carico di apprezzare tale aspetto, merita la riforma chiesta con l'appello.»

COMMISSARIO AD ACTA

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.3529 del 08/07/2013 - Relatore: Paolo Carpentieri -
Presidente: Saverio Romano

Sintesi:

Il potere del commissario ad acta nominato ai sensi del previgente art. 20, comma 9, D.P.R. n. 380/2001 di decidere sulla domanda di permesso di costruire relativa ai lavori di completamento di un fabbricato già realizzato in base a un precedente titolo edilizio può ritenersi senz'altro comprensivo del potere di decidere preliminarmente in ordine alla possibile sanabilità di talune marginali difformità riscontrate nell'immobile esistente rispetto al progetto originariamente assentito.

Estratto: «L'impugnato provvedimento risulta illegittimo nella parte in cui, anziché ricercare una soluzione compiuta e definitiva di una vertenza già da troppi anni irrisolta e paralizzata nella stasi amministrativa del Comune di Ottaviano, si è arrestato nell'adozione di una soluzione che non soddisfa nel contempo né l'interesse dell'impresa privata – a poter finalmente completare i lavori e rendere funzionale e utile per la propria attività commerciale l'immobile – né l'interesse generale e pubblico-soggettivo del Comune di Ottaviano a che l'immobile, già assentito nel 1992 e in larga parte realizzato, non rimanga in una condizione di incompiutezza e di abbandono e non utilizzo, ma possa – in assenza di reali e percepibili ragioni ostative di interesse generale – essere finalmente perfezionato e reso attivo e funzionale. In sostanza e in estrema sintesi, la soluzione amministrativa assunta dal commissario ad acta appare formalistica e poggia il diniego su un vaglio puramente burocratico dell'affare, senza farsi carico di un reale e sostanziale soddisfacimento degli interessi pubblici e privati in esso coinvolti, privilegiando, dunque, il profilo della legalità formale (eccedenza dal mandato commissariale strictu sensu inteso) rispetto a quello della legittimità sostanziale (ossia di verifica della reale possibilità di sanare le parziali difformità, invero non molto impattanti, a quel che si evince dallo stesso atto di diniego impugnato, o comunque non tali da giustificare la perdurante condizione di incompletezza del manufatto, né, di converso, la possibilità di una sua demolizione e di un integrale ripristino dello stato dei luoghi). Sotto gli esaminati profili rileva, dunque, positivamente ai fini dell'accoglimento del gravame, il rilievo, svolto dalla parte ricorrente sub III del ricorso introduttivo, circa la possibile conformità alla strumentazione urbanistica e la potenziale assentibilità a sanatoria delle opere eseguite in difformità rispetto alla concessione edilizia del 1992, ai fini di evidenziare la possibilità, per il commissario, pur nell'ambito del suo mandato commissariale (se non formalisticamente inteso), di non arrestarsi preliminarmente nel vaglio di tale sanabilità sul dato del riferimento del decreto di nomina adottato dal Presidente della Provincia alla disamina della sola domanda di parte ricorrente rubricata come di permesso di costruire e non anche di possibile sanatoria degli elementi in eventuale difformità preesistenti ai lavori di completamento a farsi. Secondo un principio generale di economia dei mezzi giuridici e di continenza, il potere di decidere sulla domanda di permesso di costruire ben può contenere, come il più contiene il meno, anche il potere di esaminare, quali questioni per così dire pregiudiziali di merito, la possibile sanabilità di taluni elementi di difformità riscontrati nel manufatto cui si riferisce la domanda di permesso di costruire. In altri termini, il potere del commissario ad acta di decidere sulla domanda di permesso di costruire relativa ai lavori di completamento di un fabbricato già realizzato in base a una precedente concessione edilizia può ritenersi senz'altro comprensivo del potere di decidere preliminarmente in ordine alla possibile sanabilità di talune marginali difformità riscontrate nel fabbricato esistente rispetto al progetto assentito con l'originaria concessione edilizia.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.1756 del 27/03/2013 - Relatore: Doris Durante -
Presidente: Pier Giorgio Trovato

Sintesi:

Nella Regione Campania, ove il commissario ad acta nominato ai sensi dell'art. 8-quater della l. regionale n. 39 del 1978 non adotti il titolo edilizio nel termine assegnato, non si

configura il silenzio inadempimento, ma cessa il limite temporale del potere surrogatorio e del divieto del sindaco a provvedere.

Estratto: «7.- Quanto alla perentorietà del termine assegnato dalla legge regionale al commissario ad acta, il TAR ha respinto la censura di violazione del termine, assumendo che il termine perentorio di sessanta giorni dalla nomina entro cui il commissario ad acta deve adottare il provvedimento a termini dell'art. 8 quater, comma 2, l. regione Campania 16 ottobre 1978, n. 39, avrebbe un mero valore procedimentale. Secondo il TAR, la perentorietà, nel caso di inattività dell'organo sostitutorio, varrebbe a qualificare il suo silenzio, con conseguente legittimazione dell'interessato ad esperire i rimedi previsti per superare l'inerzia. Il percorso motivazionale del TAR non appare convincente.

7.1- L'art. 8 quater della l. reg. n. 39 del 1978, nel testo introdotto dall'art. 2 della l. regionale 7 gennaio 1983, n. 11 sancisce che il Commissario ad acta deve pronunciarsi sulla richiesta di concessione edilizia entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data della nomina e che il sindaco non può adottare provvedimenti dal momento della nomina del commissario ad acta. Le due disposizioni vanno tra loro correlate, essendo indubbio che la disposizione dell'art. 8 quater della l. regionale n. 39 del 1978, secondo cui il sindaco dal momento della nomina del commissario non può più pronunciarsi sulla richiesta di concessione, non può essere interpretato quale privazione sine die della possibilità di provvedere sulla richiesta di concessione, come affermato dal TAR, ma va coordinata con la fissazione del termine perentorio di 60 giorni entro il quale il commissario ad acta deve provvedere. In altri termini, ove il commissario ad acta non adotti il provvedimento nel termine assegnato, non si configura il silenzio inadempimento, ma cessa il limite temporale del potere surrogatorio e del divieto del sindaco a provvedere. L'istituto dell'esercizio dei poteri sostitutivi, apprestato dall'ordinamento come ulteriore strumento di tutela avverso il silenzio inadempimento del sindaco sulla domanda di concessione edilizia, comportando il mero trasferimento (o attribuzione) ad altro organo dell'esercizio di un potere a provvedere, salva restando la piena titolarità del potere medesimo nell'organo sostituito, configura un fenomeno di esercizio concorrente di un potere che viene meno con l'adozione della determinazione da parte di uno dei due organi (sostituto o sostituito), atteso che l'adozione della determinazione soddisfa l'obbligo di conclusione del procedimento e fa venir meno la materia e la causa stessa del provvedere. In sintesi, l'esercizio dei poteri sostitutivi comporta il mero trasferimento ad altro organo dell'esercizio di un potere a provvedere, salva rimanendo la piena titolarità del medesimo dell'organo sostituito. Il modulo organizzativo è infatti, quello della sostituzione intersoggettiva, atteso che vi è un soggetto pubblico, il commissario ad acta, il quale provvede eccezionalmente alla cura del pubblico interesse ed al rilascio del provvedimento che abilita a costruire in luogo del soggetto pubblico istituzionalmente competente a provvedere, sul presupposto dell'inerzia di quest'ultimo. Trattasi di sostituzione non avente carattere potestativo, che trova fondamento nel comportamento omissivo del Comune. Da ciò consegue che, ove da fonte primaria sia precluso all'organo sostituito di provvedere, il potere surrogatorio non può che essere limitato nel tempo, scaduto il quale si riespande il potere decisionale dell'organo sostituito. Nel caso di specie, decorso il termine di 60 giorni assegnato dalla legge al commissario ad acta, il Comune di Aversa ha proceduto all'esame della domanda di concessione edilizia e, con determinazione assunta dalla commissione edilizia nella seduta dell'8 maggio 1986, fatta propria dal sindaco, ha respinto la domanda di concessione edilizia. Il commissario ad acta, allorché in data 13 maggio 1986, ha adottato il

provvedimento di rilascio di concessione edilizia, non disponeva del relativo potere, essendo venuta meno l'inerzia del Comune, che aveva adottato il provvedimento.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.7023 del 19/05/2010 - Relatore: Gianluca Di Vita -
Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi:

La violazione del termine per provvedere assegnato al Commissario ad acta non fa venir meno il potere di provvedere in capo allo stesso.

Estratto: «4. Neppure dispiega effetto invalidante la circostanza che il commissario ad acta abbia provveduto oltre il termine di 30 giorni dalla nomina (disposta con decreto del Presidente della Provincia del 22 settembre 2006) ai sensi dell'art. 4, terzo comma, della L. Reg. 19/2001 dal momento che, secondo l'orientamento espresso dal Consiglio di Stato, la violazione del predetto termine non fa venir meno il potere di provvedere in capo allo stesso (Consiglio di Stato, Sez. VI, 6 giugno 2006 n. 3555).»

COMMISSIONE DI REATI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.5266 del 31/10/2013 - Relatore: Bernhard Lageder -
Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi:

Il titolo edilizio che sia stato emanato in conseguenza di una condotta costituente reato non è nullo, ma meramente annullabile.

Sintesi:

A seguito dell'accertamento del fatto che il rilascio del titolo edilizio è avvenuto sulla base di fatti penalmente rilevanti accertati in sede penale, d'ufficio o su istanza di chi vi abbia interesse, il Comune e la Regione devono valutare se e sotto quale profilo l'immobile realizzato si sia posto in contrasto con la disciplina urbanistica.

Sintesi:

L'obbligo dell'amministrazione di prendere in considerazione i fatti accertati in sede penale in ordine al fatto che il rilascio del titolo edilizio è avvenuto sulla base di condotte costituenti reato può essere attivato anche su istanza di un interessato (da determinare in base al consueto criterio della vicinitas), specie quando egli si sia costituito parte civile nel processo penale.

Estratto: «5. Fermo restando il carattere dirimente ai fini del decidere di quanto dinanzi osservato, ritiene comunque la Sezione che un titolo edilizio (sia esso una concessione edilizia o un permesso di costruire) non sia affetto da nullità, quando la sua emanazione sia conseguenza di una condotta costituente un reato. Va richiamata al riguardo la sentenza dell'Adunanza Plenaria di questo Consiglio n. 3 del 1976, n. 3), che – nel caso di realizzazione di un edificio con una volumetria eccedente quella consentita, in conseguenza di falsi,

accertati in sede penale – ha disposto l’annullamento degli atti emessi sulla base di condotte costituenti reato contro la fede pubblica e contro la pubblica amministrazione.⁶ Malgrado il tempo decorso da quella pronuncia, ritiene questo Consiglio di dovere ribadire il principio secondo cui è affetto da annullabilità (e non da nullità) il provvedimento amministrativo (per sua natura autoritativo) che sia stato rilasciato sulla base di un atto la cui emanazione abbia comportato la commissione di un reato. Innanzitutto, la risalente giurisprudenza della Corte di cassazione sulla cd frattura del nesso di immedesimazione organica (per il caso di commissione di un reato doloso) riguarda la connessa, ma ben diversa, tematica della responsabilità dell’amministrazione, di cui risulti dipendente l’autore del reato: tale giurisprudenza a volte esclude la sussistenza della responsabilità dell’amministrazione, quando il dipendente abbia posto in essere una condotta materiale ‘per scopi egoistici’ (per il relativo dibattito giurisprudenziale e sulla eventuale rilevanza del cd requisito della occasionalità necessaria, cfr. Corte Cass. pen., n. 15030 del 2002; n. 1386 del 1998). Non si può escludere, al riguardo, che l’illegittimità (sotto il profilo della annullabilità) di un atto amministrativo, conseguente alla commissione di un reato e pur sempre riferibile all’amministrazione, non determini la responsabilità di questa (ma è inutile approfondire in questa sede la questione, non trattandosi di domande risarcitorie conseguenti ai fatti già valutati in sede penale). Inoltre, argomenti che supportino la tesi della nullità neppure sono desumibili dalla giurisprudenza della Corte di cassazione penale sulla disapplicabilità degli atti illegittimi (ad es., un ordine di sospensione di lavori, un ordine rilevante ex art. 650 c.p.): tale disapplicazione determina l’esito del processo penale, ma (a prescindere dalla avvenuta o meno costituzione di parte civile dell’amministrazione) non comporta di per sé conseguenze sugli effetti dell’atto disapplicato. La tesi della nullità neppure risulta supportata dall’art. 21 septies della legge n. 241 del 1990: - tra le violazioni di legge - che comportano l’annullabilità dell’atto amministrativo ai sensi dell’art. 21 octies - non possono distinguersi quelle ‘più gravi’ (tra cui quelle costituenti reato) o quelle ‘meno gravi’. - il difetto assoluto di attribuzioni è configurabile nei casi – per lo più ‘di scuola’ – in cui un atto non può essere radicalmente emanato da una autorità amministrativa, che non ha alcun potere nel settore, neppure condividendone la titolarità con un’altra amministrazione (risultando altrimenti un vizio di incompetenza).⁷ Sotto il profilo sostanziale, l’affermazione della sussistenza della nullità comporterebbe gravi turbamenti all’esigenza di certezza dei rapporti di diritto pubblico. Pur se di per sé le alienazioni del bene non incidono sui poteri repressivi di cui è titolare l’amministrazione, anche i subacquirenti sarebbero esposti in ogni tempo ad una declaratoria di nullità, per atti divenuti inoppugnabili e richiamati negli atti notarili di alienazione. Una tale grave conseguenza della nullità, che la legge pur potrebbe astrattamente prevedere per la più indefettibile tutela del territorio, non è stata prevista dal legislatore, neppure con il richiamato art. 21 septies della legge n. 241 del 1990.⁸ La sussistenza della annullabilità consente comunque l’adeguata tutela del territorio e degli interessi pubblici coinvolti. A seguito dell’accertamento dei fatti in sede penale, d’ufficio o su istanza di chi vi abbia interesse, il Comune (così come la Regione, nell’esercizio del potere in precedenza attribuito allo Stato dall’art. 27 della legge n. 1150 del 1942 e dall’art. 7 della legge n. 865 del 1967, poi trasferito con il decreto legislativo n. 8 del 1972) deve valutare se (e sotto quale profilo) l’immobile realizzato si sia posto in contrasto con la disciplina urbanistica. Ove tale contrasto risulti, previo contraddittorio con i proprietari attuali l’amministrazione può rilevare il vizio dell’atto e – sussistendo inevitabilmente l’attuale interesse pubblico, per il contrasto con la disciplina urbanistica e l’esigenza di ripristinare la legalità – può disporre l’annullamento, con le conseguenze specificamente previste dall’art.

38 del testo unico sull'edilizia (cioè l'ordine di demolizione o la sanzione amministrativa pecuniaria).9. L'obbligo dell'amministrazione - di prendere in considerazione i fatti accertati in sede penale – può essere attivato anche su istanza di un interessato (da determinare in base al consueto criterio della vicinitas,) specie quando egli si sia costituito parte civile nel processo penale.E' indubbia quindi la legittimazione dei ricorrenti in primo grado.»

COMPETENZA

TAR LAZIO, SEZIONE II TER ROMA n.7193 del 17/07/2013 - Relatore: Germana Panzironi -
Presidente: Maddalena Filippi

Sintesi:

È competenza del dirigente del competente ufficio adottare atti in merito a provvedimenti di autorizzazione, concessioni e licenze ai sensi dell'art 6 legge 127/1997 dell'art. 107 D. Lgs 267/2000, essendo irrilevante la circostanza che i locali insistano su terreno demaniale.

Estratto: «Il primo motivo è infondato in quanto è competenza del dirigente del competente ufficio adottare atti in merito a provvedimenti di autorizzazione, concessioni e licenze ai sensi dell'art 6 del legge n. 127/1997 e dell'art. 107 del d.lgs n. 267/2000, essendo irrilevante la circostanza che i locali insistano su terreno demaniale.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.2782 del 22/05/2013 - Relatore: Francesco Caringella -
Presidente: Vito Poli

Sintesi:

Il difetto di competenza del Sindaco a rilasciare la concessione edilizia è sanato per effetto della ratifica effettuata con atto adottato dal soggetto competente, in ossequio alle coordinate sancite dall'art. 6, l. n. 249/1968.

Estratto: «a) il difetto di competenza del Sindaco a rilasciare la concessione edilizia impugnata è stato sanato per effetto della ratifica effettuata con atto adottato dal segretario comunale in data del 13.01.1999 in ossequio alle coordinate sancite dall'art. 6, l. n. 249/68, espressione del principio di conservazione degli atti giuridici operante, anche in pendenza di ricorso giurisdizionale, al fine di soddisfare l'interesse pubblico da identificare in re ipsa nell'eliminazione del vizio di incompetenza che affligge l'atto (in termini, Cons. Stato., ad. plen., 9 marzo 1984 n. 5); è appena il caso di osservare, inoltre, che tale peculiare procedura di convalida è sopravvissuta alla riforma della l. n. 241 del 1990 operata dalla l. n. 15 del 2005 (cfr. Cons. Stato, sez. IV, n. 2894 del 2007);»

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

Sintesi:

Il passaggio ai dirigenti, nella materia edilizia, delle competenze originariamente attribuite al Sindaco ha avuto un'evoluzione progressiva, che risulta, però, da tempo definitivamente completata.

Estratto: «Il passaggio ai dirigenti, nella materia edilizia, delle competenze originariamente attribuite al Sindaco ha, infatti, avuto un'evoluzione progressiva, che risulta, però, da tempo definitivamente completata: ad opera dell'art. 6, comma 2, della legge n. 127/1997, che ha modificato l'art. 51 legge n. 142/90, è stata, infatti, attribuita ai dirigenti, tra l'altro, la competenza ad emanare atti in materia edilizia, anche se solo in virtù dell'art. 2 della legge n. 191/1998 il legislatore ha univocamente ricompreso tra gli atti di gestione anche i provvedimenti repressivi degli abusi edilizi. Ad ogni buon conto, l'art. 107, comma 2, del d. l.vo 18 agosto 2000 n. 267, nel quale sono confluite le disposizioni citate, prevede che sono di competenza dei dirigenti "tutti i compiti, compresa l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi che impegnano l'amministrazione verso l'esterno, non ricompresi espressamente dalla legge o dallo statuto tra le funzioni di indirizzo e controllo politico-amministrativo degli organi di governo dell'ente o non rientrati tra le funzioni del segretario o del direttore generale".Va, inoltre, aggiunto che del tutto coerentemente con il descritto quadro normativo, il Testo unico sull'edilizia, di cui al d.P.R. 380 del 2001, attribuisce la competenza ad adottare le misure sanzionatorie in subjecta materia sempre "al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale".In tale quadro normativo, che risponde ad una tendenza irretrattabile di organizzazione dei poteri pubblici secondo l'apicale esigenza di distinzione fra livello politico e livello burocratico di gestione amministrativa, l'orientamento della giurisprudenza si è da tempo consolidato nel far rientrare le ripetute misure, direttamente e senza l'intermediazione di fonti regolamentari, nella sfera di competenza del dirigente (cfr., ex multis, Cons. Stato, sezione quinta, 18 novembre 2003, n. 7318, Tar Campania, Napoli, questa sesta sezione, 25 settembre 2009, n. 5088 e 24 settembre 2009, n. 5071; sezione seconda, 13 febbraio 2009, n. 802; sezione terza, 6 novembre 2007, n. 10670; sezione quarta, 13 gennaio 2006, n. 651; sezione ottava, n. 9600 del 2008; Cass. civ., sezione seconda, 6 ottobre 2006, n. 21631).»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.446 del 24/03/2011 - Relatore: Santo Balba - Presidente: Santo Balba

Sintesi:

Considerato che la normativa urbanistico-edilizia rientra nella materia "governo del territorio", attribuita alla potestà legislativa concorrente delle regioni, nulla si oppone a che tale normativa preveda la possibilità di un intervento della regione - o di un ente da questa delegato - al fine di assicurare l'esercizio unitario delle relative funzioni amministrative, sulla base del principio di adeguatezza.

Estratto: «2.1) Con riguardo al potere della Provincia di annullare per motivi di illegittimità permessi di costruzione rilasciati dai comuni (nel vigore della legge costituzionale 18/10/01, n.3).Ai sensi del novellato art.118.1 Cost., "le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni salvo che, per assicurarne l'esercizio unitario, siano conferite a Province, Città metropolitane, Regioni e Stato, sulla base dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza".Orbene, considerato che la normativa urbanistico-edilizia rientra nella materia

“governo del territorio”, attribuita alla potestà legislativa concorrente delle regioni (art. 117.3 Cost.), nulla si oppone a che tale normativa (segnatamente, gli artt. 39 d.P.R. 06.06.2001, n.380 e 53 l.r. 06.06.2008, n. 16) preveda la possibilità di un intervento della regione - o di un ente da questa delegato - al fine di assicurare l'esercizio unitario delle relative funzioni amministrative, sulla base del principio di adeguatezza (stante la dimensione regionale dell'ordinamento urbanistico-edilizio). In tal senso si è del resto già pronunciata la giurisprudenza amministrativa (T.A.R. Marche, 8.7.2003, n. 904; cfr. anche T.A.R. Liguria, Sez. II, 3.2.2010, n. 230, sulla permanente compatibilità con l'attuale assetto costituzionale dell'istituto dell'annullamento straordinario governativo di cui all'art. 138 del d. lgs. 18.8.2000, n. 267).»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.398 del 11/03/2011 - Relatore: Francesco Gambato
Spisani - Presidente: Giuseppe Petruzzelli

Sintesi:

Il Comune può rilasciare il titolo edilizio abilitativo pertinente ad una costruzione sita sul proprio territorio anche se la costruzione stessa fa parte di un più ampio compendio sito anche nel territorio di altro Comune.

Estratto: «31. E' parimenti infondato il quarto ed ultimo motivo del ricorso principale nel procedimento 370/2009, in base al semplice rilievo per cui né il T.U. 6 giugno 2001 n°380 né alcuna altra norma precludono ad un Comune di rilasciare il titolo edilizio abilitativo pertinente ad una costruzione sita sul proprio territorio per il solo fatto che la costruzione stessa fa parte di un più ampio compendio sito anche nel territorio di altro Comune, e ciò non a caso, perché delle esigenze di coordinamento in proposito si fanno carico i piani urbanistici di livello superiore a quello comunale.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.6180 del 22/10/2009 - Relatore: Leonardo Pasanisi -
Presidente: Luigi Domenico Nappi

Sintesi:

E' illegittimo il diniego dell'istanza di riesame della pratica edilizia adottato dal responsabile del procedimento e non dal dirigente, come invece previsto dall'articolo 107, comma 3°, lett. f), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Estratto: «3. Ciò posto, passando all'esame del merito del ricorso introduttivo, deve essere rilevata la fondatezza della prima censura dedotta, riguardante il vizio di incompetenza. L'impugnato provvedimento prot. n. 301 del 28/1/2005, recante diniego dell'istanza di riesame della pratica edilizia n. 644 dell'11/9/02 (concernente la richiesta di titolo edilizio per il ripristino della preesistente copertura a tetto del vano cucina), è stato infatti adottato dal responsabile del procedimento e non dal dirigente, come invece previsto dall'articolo 107, comma 3°, lett. f), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. La sussistenza del dedotto vizio, una volta chiarita la configurazione dell'impugnata nota (in termini di atto avente natura provvedimento), è palese e non richiede ulteriori approfondimenti. L'acclarata fondatezza della censura in esame comporta l'accoglimento del

ricorso ed il conseguente annullamento dell'impugnata nota n. 301 del 28/1/2005 (senza che, al riguardo, possa trovare applicazione la disposizione di cui al comma 2° dell'articolo 21 octies della legge n. 241/1990, in quanto le norme sulla competenza non sono assimilabili a quelle sul procedimento o a quelle sulla forma degli atti: cfr. questa Sezione, 12 aprile 2005, n. 3780)»

TAR VENETO, SEZIONE II n.2458 del 30/09/2009 - Relatore: Angelo Gabbricci - Presidente: Giuseppe Di Nunzio

Sintesi:

Il rilascio del titolo edilizio non rientra necessariamente nelle competenze dirigenziali, visto che ai sensi dell'art. 13 D.P.R. 380/2001 esso può essere rilasciato anche dal responsabile del competente ufficio comunale.

Estratto: «3.10. Infondato è pure l'ultimo autonomo rilievo, in cui viene rappresentato un vizio d'incompetenza del responsabile del servizio edilizia del Comune di Cortina a rilasciare il permesso di costruire, perché ciò rientrerebbe soltanto nelle competenze dirigenziali. Orbene, l'art. 13 del d.P.R. 380/01 stabilisce testualmente che tale competenza spetta, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici, al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale. Il Comune di Cortina non prevede nel suo organico la presenza di qualifiche dirigenziali (la circostanza non è controversa), per cui legittimamente il permesso di costruire è stato rilasciato dal responsabile del Servizio edilizia privata ed urbanistica, nominato da sindaco di Cortina il 30 novembre 2007, come da documentazione in atti.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.1431 del 12/03/2009 - Relatore: Vito Carella - Presidente: Giovanni Vacirca

Sintesi:

Il permesso di costruire appartiene alla competenza del dirigente preposto al settore.

Estratto: «Va escluso, pertanto, che sussistano i dedotti vizi di travisamento dei fatti, illogicità e irragionevolezza con riguardo alle determinazioni comunali anche per quanto riguarda le misure di salvaguardia applicate: il permesso di costruire appartiene alla competenza del dirigente preposto al settore e la misura di salvaguardia si pone in termini di soprassessoria al suo rilascio, con la conseguenza che è inutile l'acquisizione del parere della Commissione edilizia comunale, mentre la mancata comunicazione del nome del Responsabile del procedimento non si traduce in illegittimità dell'atto (Cons. St., IV, 20 dicembre 2008, n. 6242).»

CONDIZIONE DEL RILASCIO LOCATIZIO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.12250 del 20/05/2013 - Relatore: Franco De Stefano - Presidente: Francesco Trifone

Sintesi:

Attesa la modificazione della disciplina comportante la concessione o l'autorizzazione quale titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi, la previsione, quale condizione di procedibilità dell'azione del locatore ai sensi della prima parte del comma secondo della L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 3, del "possesso... della concessione o dell'autorizzazione edilizia" deve intendersi riferita a quegli specifici atti, tra cui la dichiarazione inizio attività o la segnalazione certificata inizio attività o il permesso a costruire, eventualmente richiesti dalla normativa vigente per la tipologia di intervento da realizzare e posto a base del diniego di rinnovo alla prima scadenza della locazione di immobile ad uso abitativo.

Estratto: «5.5. il quinto motivo, se non inammissibile per non conformità del quesito a suo corredo ai rigorosi requisiti di cui sub 4.3, è comunque manifestamente infondato:- i lavori da eseguire nella fattispecie sono stati reputati oggetto, secondo la normativa urbanistica vigente, di semplice dichiarazione di inizio attività: tale circostanza, per l'inammissibilità delle censure di cui al quarto motivo di doglianza, non è più revocabile in dubbio in questa sede;- ora, tale dichiarazione di inizio attività - come ora regolamentata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 22 e 23, e successive modifiche e integrazioni costituisce, se non altro fino all'introduzione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (con effetto dal 31.7.10, come introdotta dalla L. 30 luglio 2010, n. 122, art. 49, comma 4 bis, di conversione, con modificazioni, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78), l'unico presupposto di legittimità dei lavori edilizi diversi da quelli liberi, in uno al ben più oneroso permesso a costruire;- pertanto, la stessa DIA (ovvero, oggi, la SCIA) o il permesso a costruire, a seconda dei casi in cui sono consentiti o richiesti dalla disciplina urbanistica via via vigente, devono ritenersi equipollenti alla concessione od all'autorizzazione edilizia, uniche ad essere espressamente contemplate dalla prima parte della L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 3, comma 2, ma oramai abrogate dalla successiva legislazione urbanistica ed edilizia;- infatti, sia pure senza la pretesa o la possibilità di approfondire la questione in questa sede (potendo rinviarsi alla recente sistemazione della materia di cui a Cons. St., ad. Plen., decisione n. 15 del 29 luglio 2011, con specificazione della natura non provvedimento della DIA, ma con l'affermazione della persistenza di un'attività soggetta a controllo amministrativo, pure sotto il profilo della permanente potestà di autotutela della P.A. anche dopo il termine perentorio per l'esercizio del potere di inibizione; v. pure Cons. St., sez. 6^a, 14 novembre 2012, n. 5751), la DIA - anche solo nella sua previsione originaria e per il combinato disposto di cui alla L. n. 662 del 1996, art. 2, comma 60, e D.Lgs. n. 301 del 2002, art. 1, - può bene qualificarsi - in sostanziale adesione alla ricostruzione della corte territoriale - come un vero e proprio titolo edilizio che si forma a seguito dell'omesso esercizio, da parte della P.A., del proprio potere inibitorio;- orbene, la previsione, quale condizione di procedibilità dell'azione del locatore, del "possesso della concessione o dell'autorizzazione edilizia" deve ritenersi una codificazione specifica, quanto alle relative cause di diniego di rinnovo, della serietà - e non preordinazione o maliziosità - delle cause di giustificazione di questo, ribadita come generale esigenza dalla giurisprudenza di questa Corte (tra le ultime e con specifico riguardo al diniego di rinnovazione L. n. 431 del 1998, ex art. 3: Cass. 18 maggio 2010, n. 12127; Cass. 17 dicembre 2009, n. 26526), con riguardo alla realizzabilità tecnica e giuridica dell'intento, sia pure senza la necessità di dimostrarne la concreta ed effettiva realizzazione (Cass. 21 gennaio 2010, n. 977);- sicché il richiamo alla concessione o all'autorizzazione quale

condizione di procedibilità, a dispetto della rigidità della formula adoperata dal legislatore del 1998 (ed effettivamente con riferimento ad un regime già modificato, sicché sarebbe stato perfino impossibile condizionare l'azione a provvedimenti non più previsti: ma con la paradossale conseguenza che il condizionamento, siccome riferito ad un evento giuridicamente impossibile, avrebbe poi dovuto qualificarsi come non apposto), deve intendersi un rinvio non fisso, ma mobile;- in altri termini, esso deve intendersi ab initio riferito a quegli specifici atti amministrativi che consentano, in relazione alla normativa via via vigente, al locatore di eseguire gli specifici interventi di integrale ristrutturazione posti a base del diniego di rinnovo: tanto integrando la sussistenza delle condizioni di legge per la giuridica realizzabilità dei medesimi e, quindi, di uno degli elementi per la connotazione di serietà della relativa intenzione;- pertanto, la gravata sentenza è esente dalle censure mosse, dovendo applicarsi alla fattispecie il seguente principio di diritto: attesa la modificazione della disciplina comportante la concessione o l'autorizzazione quale titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi edilizi, la previsione, quale condizione di procedibilità dell'azione del locatore ai sensi della prima parte del comma secondo della L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 3, del "possesso... della concessione b dell'autorizzazione edilizia" deve intendersi riferita a quegli specifici atti, tra cui la dichiarazione inizio attività o la segnalazione certificata inizio attività o il permesso a costruire, eventualmente richiesti dalla normativa vigente per la tipologia di intervento da realizzare e posto a base del diniego di rinnovo alla prima scadenza della locazione di immobile ad uso abitativo.»

CONTENUTO

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.2457 del 08/05/2009 - Relatore: Dante D'Alessio -
Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi:

Con il rilascio di un permesso di costruire può essere consentita la realizzazione del varco carrabile necessario per rendere accessibile il costruendo immobile ed il varco può essere aperto in un'area destinata a infrastrutture secondarie, fra le quali i parcheggi pubblici, con relativi assi viari.

Estratto: «24.- La ricorrente ha sostenuto che con il permesso di costruire impugnato è stata illegittimamente consentita anche la realizzazione di un ampio varco carrabile che dalla proprietà della signora Fiorillo immette direttamente su un area pubblica adibita a parcheggio ed inserita in zona F/2 – d/1 del PRG, con la violazione dell'articolo 37 del Regolamento edilizio. La censura risulta però infondata. L'articolo 37 del Regolamento edilizio disciplina infatti altri profili (gli aggetti e le sporgenze delle costruzioni sul suolo pubblico, i balconi etc.) per cui il richiamo a tale disposizione risulta inconferente. In ogni caso con il rilascio di un permesso di costruire può essere certamente consentita anche la realizzazione del varco carrabile necessario per rendere accessibile il costruendo immobile e non risulta che vi siano disposizioni che non consentono che tale varco possa essere aperto in un'area destinata a infrastrutture secondarie, fra le quali i parcheggi pubblici, con relativi assi viari. Anche le foto sullo stato dei luoghi, depositate in atti dalla resistente signora Fiorillo, dimostrano la non fondatezza della censura mettendo in evidenza che il varco, anche se

realizzato con la riduzione di una aiola esistente, consente in sostanza l'accesso ad una pubblica via.»

EFFETTI VERSO I TERZI

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.20848 del 11/09/2013 - Relatore: Vincenzo Proto
- Presidente: Massimo Oddo

Sintesi:

Così come nei rapporti tra privati è irrilevante la mancanza di licenza o concessione edilizia allorquando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le prescrizioni del codice civile e delle norme speciali senza ledere alcun diritto del vicino, così l'aver eseguito la costruzione in conformità della ottenuta licenza o concessione non esclude di per sé la violazione di dette prescrizioni e quindi il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento dei danni.

Estratto: «La Corte di Appello ha correttamente applicato la deroga di cui all'art. 905 c.c., u.c. secondo la quale le norme che prescrivono determinate distanze per l'apertura di vedute dirette e balconi non possono trovare applicazione, per la espressa previsione del terzo comma, quando tra i due fondi vicini vi sia, come accertato dalla Corte di Appello, una via pubblica; gli stessi principi valgono anche quando la strada non separa i due fondi, non essendo necessario che i due fondi si fronteggino essendo sufficiente che essi siano confinanti con la via pubblica, indipendentemente dalla loro reciproca collocazione (Cass. 2390/1994; Cass. 4222/2009). E' pacifico che l'esenzione dall'obbligo delle distanze legali, prevista dall'art. 905 c.c., u.c. per il caso in cui tra i due fondi intercorra una strada pubblica, si riferisce alle distanze stabilite dai precedenti commi della norma medesima per l'apertura di vedute dirette e di balconi e non può, quindi, interferire, nei rapporti fra proprietari di fondi contigui o frontistanti rispetto alla pubblica strada, sulle pretese che all'uno derivino, ai sensi degli artt. 871 ed 872 cod. civ., dall'inosservanza da parte dell'altro delle disposizioni dei regolamenti edilizi che disciplinano e limitano lo "ius aedificandi" (Cass. S.U. 1508/1982) o anche delle norme in materia di distanze tra pareti finestrate di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, laddove sia consentito l'affaccio (v. Cass. 19092/2012). Tuttavia, come rilevato dalla Corte di Appello, non è mai stata dedotta dall'attore, la specifica violazione di norme edilizie in materia di distanze tra costruzioni o tra costruzioni e confine non avendo, l'attore, indicato quali norme edilizie sarebbero state violate, né ha indicato gli elementi di fatto astrattamente idonei ad integrare la violazione delle norme edilizie in materia di distanze tra costruzioni o tra la costruzione e il confine. La motivazione è adeguata e ciò comporta l'infondatezza del secondo motivo con il quale è censurata la non corretta interpretazione della domanda nonché di tutti i motivi nei quali è dedotta la violazione di norme edilizie. Questo tema di indagine, che postula il richiamo, in diritto, a specifiche norme edilizie, non può ritenersi introdotto con la semplice deduzione dell'avvenuta sopraelevazione non autorizzata della mansarda (peraltro, secondo quanto riferito dal CTU, invece oggetto di concessione edilizia anche se realizzata in difformità), tenuto conto che la deduzione, genericamente formulata, è del tutto irrilevante in mancanza dell'indicazione delle ragioni per le quali la costruzione non risponderebbe alle prescrizioni del codice civile e delle norme speciali. Infatti, in tema di distanze nelle costruzioni, il principio secondo cui la

rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato, senza estendersi ai rapporti tra privati, va inteso nel senso che il conflitto tra proprietari interessati in senso opposto alla costruzione deve essere risolto in base al diretto raffronto tra le caratteristiche oggettive dell'opera e le norme edilizie che disciplinano le distanze legali, tra le quali non possono comprendersi anche quelle concernenti la licenza e la concessione edilizia, perché queste riguardano solo l'aspetto formale dell'attività costruttiva; di conseguenza, così come è irrilevante la mancanza di licenza o concessione edilizia allorché la costruzione risponda oggettivamente a tutte le prescrizioni del codice civile e delle norme speciali senza ledere alcun diritto del vicino, così l'aver eseguito la costruzione in conformità della ottenuta licenza o concessione non esclude di per sé la violazione di dette prescrizioni e quindi il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento dei danni (Cass. 7563/2006; Cass. 17286/2011). Nella specie, non risulta che nel giudizio di merito siano state indicate le specifiche ragioni per le quali la costruzione non risponderebbe alle prescrizioni del codice civile e delle norme speciali. Occorre aggiungere che la violazione delle norme urbanistiche non consentirebbe, comunque, ai sensi dell'art. 872 c.c., una tutela ripristinatoria con specifico riferimento alle vedute, ma esclusivamente, in materia di luci e vedute e ai sensi dell'art. 905 c.c., una tutela risarcitoria. Tutti i motivi nei quali è introdotto, a sostegno della tesi dell'inapplicabilità dell'art. 905 c.c., comma 3 l'argomento della difformità rispetto alla concessione edilizia sono infondati perché la costruzione in difformità della concessione edilizia non integra di per sé la violazione di norme edilizie sostanziali.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3272 del 13/06/2013 - Relatore: Giuseppe Castiglia -
Presidente: Raffaele Virgilio

Sintesi:

Non basta l'accertamento contenuto in un provvedimento cautelare per dire che sull'area gravano diritti di terzi.

Estratto: «6. La censura dedotta in primo grado con i motivi aggiunti, circa la mancata piena disponibilità dell'area, ha invece carattere autonomo e sopravvive dunque alla pronuncia di irricevibilità. Un provvedimento del Tribunale di P. avrebbe dichiarato l'esistenza di diritti di terzi sull'area contestata. Essa pertanto non sarebbe nella piena disponibilità dei titolari dei permessi di costruire; ne seguirebbe il mancato rispetto dei parametri urbanistico-edilizi. Impregiudicata ogni altra valutazione (nel fascicolo non si trova copia del provvedimento), basti osservare a questo riguardo che - per affermazione della stessa appellante - quella che viene evocata è un'ordinanza d'urgenza, mentre nulla è dato sapere degli sviluppi del giudizio di merito. Manca, in definitiva, un accertamento con efficacia di giudicato, che possa essere addotto a solido fondamento della pretesa indisponibilità parziale dell'area. La censura, pertanto, è infondata.»

TAR PIEMONTE, SEZIONE I n.617 del 22/05/2013 - Relatore: Giovanni Pescatore - Presidente:
Lanfranco Balucani

Sintesi:

In sede di rilascio di concessione od autorizzazione edilizia, l'amministrazione deve limitarsi a verificare che il richiedente sia proprietario od abbia comunque la disponibilità dell'area interessata, non essendo necessario compiere ulteriori ed autonome indagini circa l'esistenza e/o la natura (reale o personale) di diritti vantati da terzi, che la legge fa comunque salvi.

Estratto: «Invero, i rapporti tra l'istante e i vicini hanno natura e rilevanza privatistica e non devono interessare l'amministrazione locale, anche in ragione della clausola di salvaguardia generale che fa salvi i diritti dei terzi (oggi prevista dall'art. 11 comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; cfr. in questo senso parere Cons. St., sez. II, 27 febbraio 2002, n. 2559, secondo cui "una volta accertata la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, l'assumere a presupposto del diniego un elemento estraneo a tale verifica, qual è la viabilità di accesso al lotto sul quale si chiede di costruire, esula dai poteri assegnati al Comune dalla legge in sede di rilascio di permesso di costruire". Nello stesso senso cfr. Cons. di Stato, sez. V, 20 dicembre 1993, n. 1341; TAR Veneto sez. II, 12 gennaio 2011, n. 37; TAR Latina sez. I, 09 dicembre 2010, n. 1949). Pertanto, in sede di rilascio di concessione od autorizzazione edilizia, l'amministrazione deve limitarsi a verificare che il richiedente sia proprietario od abbia comunque la disponibilità dell'area interessata, non essendo necessario compiere ulteriori ed autonome indagini circa l'esistenza e/o la natura (reale o personale) di diritti vantati da terzi, che la legge fa comunque salvi (cfr. TAR Trento Trentino Alto Adige, Trento 18 giugno 2002, n. 197, vertente su fattispecie analoga a quella per cui è causa).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.16119 del 21/09/2012 - Relatore: Stefano Petitti -
Presidente: Roberto Michele Triola

Sintesi:

La rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato richiedente o costruttore, senza estendersi ai rapporti tra privati, regolati dalle disposizioni dettate dal codice civile e dalle leggi speciali in materia edilizia, nonché dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali.

Sintesi:

Ai fini della decisione delle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie, sono irrilevanti tanto la esistenza della concessione (salva la ipotesi della cosiddetta licenza in deroga), quanto il fatto di avere costruito in conformità alla concessione, non escludendo tali circostanze, in sé, la violazione dei diritti dei terzi di cui al codice civile e agli strumenti urbanistici locali; è del pari irrilevante la mancanza della licenza o della concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni normative sopraindicate.

Estratto: «5. Il primo motivo è infondato. La Corte d'appello ha fatto corretta applicazione del principio per cui la rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato richiedente o costruttore, senza estendersi ai rapporti tra privati, regolati dalle disposizioni dettate dal codice civile e dalle

leggi speciali in materia edilizia, nonché dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali. Ne consegue che, ai fini della decisione delle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie, sono irrilevanti tanto la esistenza della concessione (salva la ipotesi della cosiddetta licenza in deroga), quanto il fatto di avere costruito in conformità alla concessione, non escludendo tali circostanze, in sé, la violazione dei diritti dei terzi di cui al codice civile e agli strumenti urbanistici locali; è del pari irrilevante la mancanza della licenza o della concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni normative sopraindicate (Cass. n. 12405 del 2007; Cass. n. 6038 del 2000). Il discorso, ovviamente, non muta nel caso in cui si intenda far valere, nell'ambito di rapporti civilistici, una concessione in sanatoria (Cass. n. 18728 del 2005). Si deve solo aggiungere che il quesito formulato dalla ricorrente Curatela a conclusione del primo motivo appare poi non del tutto pertinente rispetto al contenuto della sentenza impugnata. Nel mentre, infatti, questa ha confermato la sentenza di primo grado che aveva accertato la violazione delle norme del regolamento condominiale, il quesito di diritto risulta formulato presupponendo che la domanda subordinata del Condominio sia stata accolta per la mancanza di concessione edilizia; il che rende il quesito di diritto, nei termini in cui è stato formulato, inidoneo a supportare la proposta censura di violazione di legge. Siffatto difetto si rinviene anche nella denuncia del vizio di motivazione, laddove si precisa che il fatto controverso era l'accertamento della violazione, da parte dell' A., delle norme edilizie, laddove, come detto, la domanda subordinata è stata accolta per violazione delle norme del regolamento condominiale.»

TRIBUNALE DI ROMA, SEZIONE V CIVILE del 22/02/2012 - Relatore: Antonio Cosimini -
Presidente: Antonio Cosimini - Parti: Ing. Se.Te. c. Ma.Di., Ma.Or., Ma.Ad., Lu.Ve., El.Ve.

Sintesi:

L'eventuale presenza di un titolo edilizio, anche in sanatoria, non elimina la violazione delle norme codicistiche che regolano i rapporti tra privati perché il diritto amministrativo per definizione non interferisce con i diritti soggettivi.

Estratto: «E' opportuno subito chiarire una questione che può ingenerare confusione. Le prescrizioni urbanistiche della P.A. nel caso il Comune di Roma si esauriscono nello stesso rapporto di carattere pubblicistico e non si estendono ai rapporti tra i privati. La eventuale presenza di una concessione a costruire o l'intervento o meno di una c.d. sanatoria non eliminano la violazione delle norme codicistiche che regolano i rapporti tra privati perché il diritto amministrativo per definizione (salvo istituti particolari) non interferisce con i diritti soggettivi. Le continue varianti ai Piani Regolatori o le eventuali concessioni in sanatoria rispondono a criteri affatto diversi anche di natura discrezionalistica e non sono pertanto in grado di interferire in quelli che sono i diritti soggettivi garantiti. Cassaz. Sez. Un. n. 333 del 12 giugno 99; Cassaz. n. 13639 del 13 ottobre 2000; ma la questione è concorde.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.20483 del 06/10/2011 - Relatore: Ettore Bucciante - Presidente: Francesco Schettino

Sintesi:

Le autorizzazioni amministrative non possono incidere sui diritti attribuiti dalla legge ai terzi, poiché i loro effetti si esauriscono nell'ambito del rapporto che si instaura tra la pubblica amministrazione e il richiedente.

Estratto: «Con il secondo motivo di ricorso I.C. e R. A. rivolgono alla sentenza impugnata varie censure: lamentano innanzi tutto di essere stati condannati ad arretrare il proprio fabbricato, anche se esso non fronteggia alcun altro edificio; contestano che l'irregolarità urbanistica in ipotesi a loro attribuibile possa comportare il diritto del vicino alla riduzione in pristino; sostengono che la violazione è stata ritenuta sussistente a causa della mancata considerazione della licenza in variante che avevano ottenuto, nonché in conseguenza della falsa deposizione resa da un testimone. Neppure queste doglianze possono essere accolte, in quanto: - le disposizioni dei regolamenti locali, che impongono il rispetto di determinate distanze delle costruzioni, non tra loro ma dal confine, vanno considerate come "integrative" dell'art. 873 cod. civ., sicché la loro inosservanza comporta, a norma dell'art. 872 cod. civ., "la facoltà di chiedere la riduzione in pristino", indipendentemente dalla circostanza che il fondo limitrofo sia ineditato (cfr. Cass. 30 dicembre 2004 n. 24178, 24 marzo 2005 n. 6401, 10 gennaio 2006 n. 145). - le autorizzazioni amministrative, come esattamente ha rilevato la Corte d'appello, non possono incidere sui diritti attribuiti dalla legge ai terzi, poiché i loro effetti si esauriscono nell'ambito del rapporto che si instaura tra la pubblica amministrazione e il richiedente (cfr. Cass. 30 marzo 2006 n. 7563, 28 maggio 2007 n. 12405, 18 gennaio 2008 n. 992). - in violazione del principio di autosufficienza, nel ricorso non viene data alcuna indicazione: né circa il contenuto della testimonianza che si assume falsa né a proposito dell'incidenza che essa può aver avuto sulla sentenza impugnata, sicché questa Corte non è stata posta in condizione di vagliare la pertinenza e la fondatezza della censura di cui si tratta.»

ELABORATI PROGETTUALI

TAR PIEMONTE, SEZIONE I n.95 del 23/01/2013 - Relatore: Giovanni Pescatore - Presidente: Lanfranco Balucani

Sintesi:

L'erronea rappresentazione dello stato di fatto negli elaborati progettuali costituisce un vizio del progetto e del correlativo permesso di costruire: tuttavia, sino a quando questo vizio non venga rimosso nelle forme dell'annullamento in autotutela non può certamente essere valorizzata la situazione preesistente al rilascio del titolo, dovendo il raffronto delle opere realizzate essere condotto con esclusivo riferimento al progetto assentito.

Estratto: «7.1) Innanzitutto, non assume rilevanza la circostanza - segnalata dal verificatore - secondo cui la difformità di localizzazione del basso fabbricato e il suo disallineamento rispetto all'edificio a confine sono dipesi da una non corretta rappresentazione grafica della posizione del basso fabbricato di proprietà Gerbino. È indubbio, infatti, che nella planimetria allegata al progetto assentito, i due fabbricati risultano allineati. Nei fatti, invece, il manufatto edificato dai ricorrenti deborda rispetto al filo del fabbricato di proprietà G. di circa 130 cm.. Ora, non si nega che l'erronea rappresentazione dello stato di fatto negli elaborati progettuali costituisca un vizio del progetto e del correlativo permesso di

costruire. Tuttavia, sino a quando questo vizio non venga rimosso nelle forme appropriate (mediante annullamento del permesso di costruire, ovvero nell'esercizio - ove ne ricorrano i presupposti - del potere di autotutela), non può certamente essere valorizzata la situazione preesistente al rilascio del titolo, dovendo il raffronto delle opere realizzate essere condotto con esclusivo riferimento al progetto assentito (cfr. T.A.R. Milano sez. II, 22 gennaio 2010, n. 129 e T.A.R. Napoli sez. VII, 04 aprile 2008, n. 1876). Altrimenti opinando, si attribuirebbe al permesso di costruire una portata difforme da quella desumibile dalle planimetrie allo stesso allegate, e si finirebbe per alterarne il contenuto sulla base di dati in alcun modo sottoposti all'attenzione e valutati dalla Pubblica amministrazione in sede di rilascio del titolo edilizio.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.2621 del 26/10/2012 - Relatore: Concetta Plantamura - Presidente: Angelo De Zotti

Sintesi:

Il titolo edilizio scaturisce dalla compresenza della descrizione letterale dell'opera contenuta nel testo del provvedimento e dalla rappresentazione grafica dell'intervento, rilevabile dalle tavole progettuali.

Sintesi:

Le risultanze delle descrizioni, letterale e grafica, contenute nel titolo edilizio debbono convergere nel delineare in modo non equivoco le caratteristiche dell'opera oggetto di assenso.

Estratto: «Ebbene, in siffatte evenienze, ritiene il Collegio che, scaturendo il titolo edilizio dalla compresenza tanto della descrizione letterale dell'opera – contenuta nel testo della concessione, quanto della sua rappresentazione grafica – ricavabile dalle tavole progettuali, ove emergano indicazioni contrastanti l'amministrazione non può ordinare la demolizione dell'opera per asserita difformità, ove quest'ultima, seppure predicabile rispetto al contenuto letterale della concessione, non lo sia rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali. In altri termini, le risultanze delle descrizioni, letterale e grafica, contenute nel titolo edilizio debbono convergere nel delineare in modo non equivoco le caratteristiche dell'opera oggetto di assenso. Ove ciò non accada, può astrattamente configurarsi una duplice evenienza, a seconda che la disarmonia possa o meno essere superata attraverso una corretta attività ermeneutica del titolo, non disgiunta dalla valutazione del comportamento complessivo di tutte le parti coinvolte dalla vicenda edilizia di cui trattasi. Nel primo caso, quindi, ove si approdi ad un'interpretazione convergente delle risultanze documentali nel senso di una difformità, tra quanto realizzato e quanto autorizzato, di tale attività ermeneutica, ascrivibile all'istruttoria procedimentale, l'amministrazione non potrà non darne atto nella motivazione del provvedimento di demolizione, nel pieno rispetto del principio di trasparenza (arg. ex art. 1 co. 1 legge n. 241/1990) e dell'obbligo di motivazione (di cui all'art. 3, co. 1 legge cit.) che presiedono al corretto agire pubblicistico. Al riguardo, il Collegio non disconosce il diffuso orientamento giurisprudenziale (cfr. ex plurimis, T.A.R. Lombardia - Brescia, Sez. I, 16 gennaio 2012 n. 59), secondo cui l'ordinanza di demolizione rappresenta un atto vincolato, per il quale l'obbligo di motivazione si riduce ad una giustificazione della ricorrenza dei presupposti, predeterminati dal legislatore, senza necessità di fare emergere alcuna non richiesta

ponderazione d'interessi. Tuttavia, ciò non impedisce di riconoscere che, nei casi "anomali", in cui è proprio la ricorrenza dei predetti presupposti a non essere chiara o univoca (poiché, ad esempio, per quel che qui interessa, sussistono delle discordanze tra le risultanze dei documenti costituenti il titolo ampliativo), debba essere ripristinato nella sua pienezza l'obbligo di motivazione, non essendo, la mera pretesa sussistenza di un abuso edilizio, giustificazione idonea a sorreggere la sanzione della demolizione (cfr., da ultimo, con specifico riguardo ai casi in cui l'anomalia è rappresentata dal notevole lasso di tempo intercorso tra la realizzazione del manufatto e l'attivazione dei poteri sanzionatori della p.a.: T.A.R. Veneto, Sez. II - sentenza 8 febbraio 2012 n. 203; nonché, Cons. Stato, Sez. IV, 12 aprile 2011, n. 2266; id. Sez. V, 29 maggio 2006, n. 3270). Ne consegue, quindi, che - nelle predette circostanze - l'amministrazione dovrà dare atto, mediante una congrua motivazione, dell'attività istruttoria posta in essere, anche mediante l'apporto dei soggetti interessati, al fine di ricavare un significato univoco dalla documentazione costituente il titolo. Ove ciò non sia possibile e, quindi, laddove non si possa addivenire ad un superamento dell'antinomia tra contenuto letterale della concessione e tavole progettuali, l'amministrazione dovrà valutare la ricorrenza dei presupposti per l'esercizio del potere di autotutela ad essa astrattamente spettante per la rimozione del titolo edilizio illegittimamente formatosi, il tutto nel rispetto delle garanzie procedurali di cui all'art. 21 nonies della legge n. 241/1990. Quel che è certo, quindi, è che l'amministrazione non può, nelle surriferite circostanze, limitarsi sic et simpliciter ad adottare l'ordinanza di demolizione, come qui, di fatto, accaduto - peraltro nella non trascurabile circostanza del decorso di un consistente lasso di tempo fra la realizzazione dell'abuso e il suo accertamento (circa 30 anni) - senza minimamente dare atto dell'esistenza della discrasia fra i vari documenti costituenti il titolo edilizio, secondo quanto sopra meglio riportato.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II SALERNO n.9772 del 28/06/2010 - Relatore: Nicola Durante -
Presidente: Francesco Mele

Sintesi:

Prima del rilascio di un titolo edilizio, l'Autorità comunale deve sempre accertare se la progettazione sia stata affidata ad un professionista competente in relazione alla natura ed importanza della costruzione, in quanto le norme che regolano l'esercizio ed i limiti di applicazione delle professioni di geometra, architetto ed ingegnere sono dettate per assicurare che la compilazione dei progetti e la direzione dei lavori siano assegnati a chi abbia la preparazione adeguata all'importanza delle opere, a salvaguardia sia dell'economia pubblica e privata, sia dell'incolumità delle persone.

Estratto: «Venendo quindi al merito del ricorso, appare pregiudiziale l'esame del motivo riguardante la competenza del progettista incaricato. A tal proposito, occorre rilevare che, prima del rilascio di un titolo edilizio, l'Autorità comunale deve sempre accertare se la progettazione sia stata affidata ad un professionista competente in relazione alla natura ed importanza della costruzione, in quanto le norme che regolano l'esercizio ed i limiti di applicazione delle professioni di geometra, architetto ed ingegnere sono dettate per assicurare che la compilazione dei progetti e la direzione dei lavori siano assegnati a chi abbia la preparazione adeguata all'importanza delle opere, a salvaguardia sia dell'economia pubblica e privata, sia dell'incolumità delle persone (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 13 dicembre

2006 n. 3441).E' dunque illegittimo il titolo a costruire assentito sul progetto, redatto da un geometra, che preveda strutture in cemento armato, se non siano specificate, con motivazione adeguata, le ragioni per cui le caratteristiche dell'opera e le sue modalità costruttive rientrano nella sfera di competenza professionale del progettista (cfr. TAR Sicilia-Catania 13 ottobre 1995 n. 2327; TAR Toscana, Sez. II, 17 aprile 1989 n. 144), spettando al giudice amministrativo il sindacato sulla valutazione circa l'entità quantitativa e qualitativa della costruzione, al fine di stabilire se la stessa, ancorché prevista con struttura in cemento armato, rientri o meno nella nozione di "modesta costruzione civile", alla cui progettazione è limitata la competenza professionale del geometra, ai sensi degli artt. 16 e segg. R.D. 11 febbraio 1929 n. 274 (cfr. TAR Abruzzo 28 settembre 1999 n. 547).E poiché, pur a fronte di una progettazione che prevede la realizzazione di strutture in cemento armato, gli atti autorizzativi nulla espongono circa le ragioni per le quali l'opera ricade nella competenza professionale del geometra, ne consegue che questi ultimi devono essere annullati, salvi restando i successivi provvedimenti dell'Amministrazione, tenuta a ripronunciarsi sulle istanze avanzate dalla sig.ra Raffaella Viscardi.»

TAR FRIULI VENEZIA GIULIA n.836 del 17/12/2009 - Relatore: Vincenzo Farina - Presidente: Saverio Corasaniti

Sintesi:

Le carenze progettuali costituiscono motivo di illegittimità della concessione edilizia rilasciata solo qualora, non consentendo di identificare con esattezza l'oggetto della concessione richiesta e di verificare quindi la conformità dell'opera edilizia da realizzare alla normativa urbanistica vigente, influiscano sulla corretta formazione della volontà dell'organo decidente.

Sintesi:

L'incompleta o inesatta rappresentazione dello stato dei luoghi negli elaborati progettuali, casuale o volontaria che sia, non vizia la concessione edilizia se, nonostante le carenze del progetto, non sussistono violazioni sostanziali della normativa urbanistica.

Estratto: «Quanto alle lamentate carenze progettuali, va ricordato l'insegnamento giurisprudenziale - dal quale il Collegio non intende discostarsi - secondo il quale queste carenze costituiscono motivo di illegittimità della concessione edilizia rilasciata solo qualora, non consentendo di identificare con esattezza l'oggetto della concessione richiesta e di verificare quindi la conformità dell'opera edilizia da realizzare alla normativa urbanistica vigente, influiscano sulla corretta formazione della volontà dell'organo decidente (Cfr., secondo una giurisprudenza risalente, T.A.R. Piemonte, II, 18 giugno 1985, n.257). In questa ottica, è stato anche deciso che l'incompleta o inesatta rappresentazione dello stato dei luoghi negli elaborati progettuali, casuale o volontaria che sia, non vizia la concessione edilizia se, nonostante le carenze del progetto, non sussistono violazioni sostanziali della normativa urbanistica (Cfr. T.A.R. Lazio, Latina, 28 gennaio 1985, n. 40; T.A.R. Emilia-Romagna, II, 17 febbraio 1995, n. 71).»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE IV MILANO n.5069 del 18/11/2009 - Relatore: Concetta

Plantamura - Presidente: Giovanni Zucchini

Sintesi:

Affinché il responsabile del procedimento possa richiedere integrazioni alla documentazione presentata, occorre che lo stesso responsabile sia posto in condizioni di individuare, in relazione al progetto presentato, le caratteristiche fondamentali delle opere che si intendono realizzare.

Estratto: «Rileva il patrocinio resistente come, a seguito di specifica richiesta del progettista della ricorrente, l'Assessore competente avrebbe fornito puntuali chiarimenti in ordine alle ragioni del diniego, irrobustendone così la relativa motivazione; d'altra parte, evidenzia sempre la difesa comunale come, qui, la lamentata genericità afferirebbe direttamente al progetto presentato dalla ricorrente, mancante del progetto esecutivo dell'intervento, essendosi l'esponente limitata a produrre gli elaborati grafici del piano particolareggiato. In altri termini, le "carenze" rilevate nell'impugnato diniego rivestirebbero una tale pregnanza, da non potere essere eliminate con richieste istruttorie da parte dell'amministrazione. Ad avviso del Collegio, affinché il responsabile del procedimento possa richiedere integrazioni alla documentazione presentata, occorre che lo stesso responsabile sia posto in condizioni di individuare, in relazione al progetto presentato, le caratteristiche fondamentali delle opere che si intendono realizzare. Senonché, avendo riguardo alla documentazione versata in atti (cfr., in particolare, l'"elenco tavole presentate dalla ricorrente in data 4.3.1994" dep. da parte resistente come all.n.7, nonché la relazione datata 4.03.1994 allegata alla domanda di concessione, di cui all'all. n.4 di parte ricorrente:), non risulta alcun progetto in cui siano ricavabili le informazioni richieste dall'Autorità comunale con la nota del 20.06.1994 prot. n. 19383, con particolare riguardo alla possibilità di individuare e distinguere le "demolizioni" dalle "ricostruzioni".»

ELABORATI PROGETTUALI --> CONTRASTO CON DESCRIZIONE OPERE

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.2621 del 26/10/2012 - Relatore: Concetta Plantamura - Presidente: Angelo De Zotti

Sintesi:

Ove le risultanze delle descrizioni letterali e grafica contenute nel titolo edilizio non coincidano, la P.A. deve verificare che l'antinomia non possa essere superata attraverso una corretta attività ermeneutica del titolo, tenuto conto della condotta complessiva delle parti.

Sintesi:

In caso di antinomia tra contenuto letterale del titolo edilizio e tavole progettuali, la P.A. deve compiere un'attività ermeneutica tesa a ricavare un significato univoco dalla documentazione costituente il titolo. A questo punto: a) qualora la P.A. superi la contraddizione ritenendo sussistente una difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato, si dovrà dar conto nel provvedimento repressivo della suddetta attività di interpretazione; b) qualora la discordanza non sia superabile, la P.A. dovrà valutare la ricorrenza dei presupposti per l'esercizio del potere di autotutela ad essa astrattamente

spettante per la rimozione del titolo edilizio illegittimamente formatosi, nel rispetto delle garanzie previste dall'art. 21-nonies legge n. 241/1990.

Estratto: «Ebbene, in siffatte evenienze, ritiene il Collegio che, scaturendo il titolo edilizio dalla compresenza tanto della descrizione letterale dell'opera – contenuta nel testo della concessione, quanto della sua rappresentazione grafica – ricavabile dalle tavole progettuali, ove emergano indicazioni contrastanti l'amministrazione non può ordinare la demolizione dell'opera per asserita difformità, ove quest'ultima, seppure predicabile rispetto al contenuto letterale della concessione, non lo sia rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali. In altri termini, le risultanze delle descrizioni, letterale e grafica, contenute nel titolo edilizio debbono convergere nel delineare in modo non equivoco le caratteristiche dell'opera oggetto di assenso. Ove ciò non accada, può astrattamente configurarsi una duplice evenienza, a seconda che la disarmonia possa o meno essere superata attraverso una corretta attività ermeneutica del titolo, non disgiunta dalla valutazione del comportamento complessivo di tutte le parti coinvolte dalla vicenda edilizia di cui trattasi. Nel primo caso, quindi, ove si approdi ad un'interpretazione convergente delle risultanze documentali nel senso di una difformità, tra quanto realizzato e quanto autorizzato, di tale attività ermeneutica, ascrivibile all'istruttoria procedimentale, l'amministrazione non potrà non darne atto nella motivazione del provvedimento di demolizione, nel pieno rispetto del principio di trasparenza (arg. ex art. 1 co. 1 legge n. 241/1990) e dell'obbligo di motivazione (di cui all'art. 3, co. 1 legge cit.) che presiedono al corretto agire pubblicistico. Al riguardo, il Collegio non disconosce il diffuso orientamento giurisprudenziale (cfr. ex plurimis, T.A.R. Lombardia - Brescia, Sez. I, 16 gennaio 2012 n. 59), secondo cui l'ordinanza di demolizione rappresenta un atto vincolato, per il quale l'obbligo di motivazione si riduce ad una giustificazione della ricorrenza dei presupposti, predeterminati dal legislatore, senza necessità di fare emergere alcuna non richiesta ponderazione d'interessi. Tuttavia, ciò non impedisce di riconoscere che, nei casi "anomali", in cui è proprio la ricorrenza dei predetti presupposti a non essere chiara o univoca (poiché, ad esempio, per quel che qui interessa, sussistono delle discordanze tra le risultanze dei documenti costituenti il titolo ampliativo), debba essere ripristinato nella sua pienezza l'obbligo di motivazione, non essendo, la mera pretesa sussistenza di un abuso edilizio, giustificazione idonea a sorreggere la sanzione della demolizione (cfr., da ultimo, con specifico riguardo ai casi in cui l'anomalia è rappresentata dal notevole lasso di tempo intercorso tra la realizzazione del manufatto e l'attivazione dei poteri sanzionatori della p.a.: T.A.R. Veneto, Sez. II - sentenza 8 febbraio 2012 n. 203; nonché, Cons. Stato, Sez. IV, 12 aprile 2011, n. 2266; id. Sez. V, 29 maggio 2006, n. 3270). Ne consegue, quindi, che - nelle predette circostanze - l'amministrazione dovrà dare atto, mediante una congrua motivazione, dell'attività istruttoria posta in essere, anche mediante l'apporto dei soggetti interessati, al fine di ricavare un significato univoco dalla documentazione costituente il titolo. Ove ciò non sia possibile e, quindi, laddove non si possa addivenire ad un superamento dell'antinomia tra contenuto letterale della concessione e tavole progettuali, l'amministrazione dovrà valutare la ricorrenza dei presupposti per l'esercizio del potere di autotutela ad essa astrattamente spettante per la rimozione del titolo edilizio illegittimamente formatosi, il tutto nel rispetto delle garanzie procedurali di cui all'art. 21 nonies della legge n. 241/1990. Quel che è certo, quindi, è che l'amministrazione non può, nelle surriferite circostanze, limitarsi sic et simpliciter ad adottare l'ordinanza di demolizione, come qui, di fatto, accaduto - peraltro nella non trascurabile circostanza del decorso di un consistente lasso di tempo fra la

realizzazione dell'abuso e il suo accertamento (circa 30 anni) - senza minimamente dare atto dell'esistenza della discrasia fra i vari documenti costituenti il titolo edilizio, secondo quanto sopra meglio riportato.»

FUNZIONE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4145 del 16/07/2012 - Relatore: Fabio Taormina -
Presidente: Anna Leoni

Sintesi:

L'Amministrazione, nell'ambito della propria discrezionalità, può regolamentare lo ius edificandi del privato determinandone l'an ed il quomodo: ciò avviene attraverso strumenti disciplinati dalla legge, e la detta determinazione ha portata tendenzialmente generale investendo la totalità dei proprietari delle aree ricadenti nelle zone via via normate, in quanto soggetti ad identiche prescrizioni.

Estratto: «3.Il Collegio non concorda invece sulle argomentazioni utilizzate dal primo giudice per respingere il ricorso di primo grado.E ciò per una assorbente considerazione. 3.1. L'Amministrazione infatti, nell'ambito della propria discrezionalità può regolamentare lo ius edificandi del privato determinandone l'an ed il quomodo; ciò avviene attraverso strumenti disciplinati dalla legge, e la detta determinazione ha portata tendenzialmente generale investendo la totalità dei proprietari delle aree ricadenti nelle zone via via normate, in quanto soggetti ad identiche prescrizioni.Ciò che l'amministrazione non può fare, invece – in carenza di corrispondenti prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici- è attribuire rilievo ad una pattuizione intercorsa tra essa stessa ed un altro soggetto privato, ricavandone elementi preclusivi al rilascio del provvedimento ampliativo nei confronti di un terzo.Allorchè il Comune, infatti, stipula un negozio giuridico con un soggetto privato, esso si pone in posizione non dissimile da qualsiasi altro privato, ed il contenuto della pattuizione di cui lo stesso si è reso protagonista non può comprimere in (quanto è e resta atto "inter alios" di natura privatistica) diritti del terzo, salvo le ipotesi in cui la detta pattuizione venga resa al terzo medesimo opponibile.Non ignora il Collegio la costante giurisprudenza di questo Consiglio di Stato secondo cui "nel procedimento di rilascio della concessione edilizia, il comune ha la potestà di verificare l'esistenza, in capo all'istante, del requisito di legittimazione soggettiva al rilascio del provvedimento, mercè un'adeguata istruttoria rivolta non già a risolvere gli eventuali conflitti d'interesse tra le parti private in ordine all'assetto del proprietario dell'immobile oggetto di intervento, bensì ad acquisire elementi sufficienti a dimostrare la sussistenza di un qualificato collegamento soggettivo tra l'istante stesso ed il bene immobile, in quanto la notevole incidenza della concessione edilizia sugli interessi pubblici e privati coinvolti impone di valutare con precisione la corrispondenza tra la domanda ed i presupposti di legittimazione che la giustificano. (Consiglio Stato , sez. V, 15 marzo 2001 , n. 1507).Detta attività istruttoria, è quindi rivolta non già a risolvere i conflitti tra le parti private in ordine all'assetto dominicale dell'area stessa, bensì ad accertare lo statuto proprietario anche per evitare il grave contenzioso che deriverebbe dall'incauto rilascio di quest'ultima a soggetti non idoneamente legittimati.Ma tale onere non può risolversi nel dare preminenza a pattuizioni intervenute tra soggetti terzi e non opponibili al richiedente traendo dalle stesse argomenti per denegare a quest'ultimo il rilascio del titolo