

# TITOLO EDILIZIO

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di **PAOLO LORO**

REPERTORI

urbanistica, edilizia

JRE 43

# TITOLO EDILIZIO

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

**EXEO**edizioni 

ISBN: 978-88-97916-49-9

professionisti

pubblica amministrazione



fax: 049 9710328 e-mail: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it)

---

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di titoli edilizi, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012. Alle massime seguono gli estratti pertinenti delle pronunce a cui si riferiscono.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore 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 © 2013 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: marzo 2013 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro, direttore del network giuridico e professionale [www.territorio.it](http://www.territorio.it), direttore responsabile della rivista giuridica telematica [www.urbium.it](http://www.urbium.it) - materia: urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-97916-49-9 - codice: JRE43 - nic: 113 - prezzo: € 60,00 - 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](mailto:info@exeo.it). Luogo di elaborazione: sede operativa.



professionisti

pubblica amministrazione

[www.urbium.it](http://www.urbium.it)

[www.territorio.it](http://www.territorio.it)

[www.exeo.it](http://www.exeo.it)

## SOMMARIO

### 1) TITOLO EDILIZIO

#### 271) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ

#### 272) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> ACCERTAMENTO

#### 273) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> D.I.A. E S.C.I.A.

#### 274) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> DECLARATORIA DI INAGIBILITÀ

#### 275) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> FINALITÀ

#### 276) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> IMMOBILI CONDONATI

#### 277) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> IMMOBILI NON ABITATIVI

#### 278) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> LOCAZIONE

#### 279) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> MOMENTO

#### 280) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> MOTIVAZIONE

#### 281) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### 282) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> PARERI

#### 283) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> PRESUPPOSTI

#### 284) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> RAPPORTO CON IL TITOLO ABILITATIVO

#### 285) AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> SILENZIO

#### 286) ANNULLAMENTO

#### 287) ARCHIVIO COMUNALE

#### 288) COMMISSARIO AD ACTA

#### 289) COMPETENZA

#### 290) CONTENUTO

#### 291) DECADENZA

292) DECADENZA --> MANCATA ULTIMAZIONE

293) DECADENZA --> MANCATO INIZIO

294) DECADENZA --> PRESUPPOSTI

295) DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TASSATIVITÀ

296) DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI

297) DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI --> DECORRENZA

298) DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI --> SOSPENSIONE/PROROGA

299) DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE

300) DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NATURA DICHIARATIVA

301) DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NATURA VINCOLATA

302) DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NECESSITÀ DI UN PROVVEDIMENTO

303) DECADENZA --> RINNOVO DEL TITOLO

304) DINIEGO

305) DINIEGO --> IMPEGNI NEGOZIALI DEL COMUNE

306) DINIEGO --> INEFFICACIA PIANO ATTUATIVO

307) DINIEGO --> INTERVENTO PREVISTO NEL PIANO TRIENNALE

308) DINIEGO --> MANCATA RINUNCIA PLUS-VALORE

309) DINIEGO --> MOTIVAZIONE GENERICA

310) DINIEGO --> NATURA VINCOLATA

311) DINIEGO --> NECESSITÀ PIANO ATTUATIVO

312) DINIEGO --> NECESSITÀ VARIANTE URBANISTICA

313) DINIEGO --> RAGIONI ESTETICHE

314) DINIEGO --> REGIME DI SALVAGUARDIA

315) DINIEGO --> STRADA VICINALE

316) DINIEGO --> TERRENI INCENDIATI

317) DINIEGO --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ

318) DINIEGO --> VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ --> VINCOLO AMBIENTALE

319) DINIEGO --> VINCOLO ESPROPRIATIVO

320) DINIEGO --> VINCOLO ESPROPRIATIVO --> DECADENZA

321) DISABILI, SOLIDARIETÀ

322) EFFETTI VERSO I TERZI

323) ELABORATI PROGETTUALI

324) ELABORATI PROGETTUALI --> CONTRASTO CON DESCRIZIONE OPERE

325) ESTINZIONE PER DISTRUZIONE DEL BENE

326) FUNZIONE

327) IMPOSIZIONE FISCALE --> IVA

328) IN DEROGA --> CASISTICA

329) IN DEROGA --> INUTILIZZABILITÀ IN SANATORIA

330) IN DEROGA --> LIMITI

331) IN DEROGA --> NATURA

332) IN DEROGA --> NORME DEROGABILI

333) IN DEROGA --> PRESUPPOSTI

334) IN DEROGA --> REGIONI/PROVINCE

335) IN DEROGA --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI TRENTO

336) INIZIO/FINE LAVORI

337) INIZIO/FINE LAVORI --> CANTIERAMENTO

338) INIZIO/FINE LAVORI --> COMUNICAZIONE

339) INIZIO/FINE LAVORI --> PROVA

340) INIZIO/FINE LAVORI --> SBANCAMENTO

341) INTERVENTO SOSTITUTIVO

342) ISTANZA

343) MISURE ANTISISMICHE

344) MISURE ANTISISMICHE --> CISTERNE INTERRATE

345) MISURE ANTISISMICHE --> CONTRIBUTO DI RICOSTRUZIONE

346) MISURE ANTISISMICHE --> COSTRUZIONI VICINE

347) MISURE ANTISISMICHE --> DEROGA AL MANTENIMENTO DELL'ESISTENTE

348) MISURE ANTISISMICHE --> DEROGHE

349) MISURE ANTISISMICHE --> DEROGHE --> COMPETENZA

350) MISURE ANTISISMICHE --> IMPIANTI PUBBLICITARI

351) MISURE ANTISISMICHE --> IMPIANTI RADIOTELEVISIVI

352) MISURE ANTISISMICHE --> INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

353) MISURE ANTISISMICHE --> NULLA OSTA DEL GENIO CIVILE

354) MISURE ANTISISMICHE --> RELAZIONE GEOLOGICA

355) MISURE ANTISISMICHE --> VIOLAZIONI

356) MISURE ANTISISMICHE --> VIOLAZIONI --> ORDINE DI DEMOLIZIONE

357) MISURE DI SALVAGUARDIA

358) MOTIVAZIONE

359) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

360) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> CASISTICA

361) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> EFFETTI SULLA LOCAZIONE

362) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO CON OPERE

363) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO SENZA OPERE

364) NATURA VINCOLATA

365) NECESSITÀ

366) NORMATIVA APPLICABILE

367) NORMATIVA APPLICABILE --> COSTRUZIONI ANTERIORI ALLA LEGGE URBANISTICA

368) ONERI E CONTRIBUTI

369) ONERI E CONTRIBUTI --> AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

370) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

371) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE --> ESONERO

372) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE --> ESONERO --> IN IPOTESI DI COMPENSAZIONE ESPROPRIATIVA-URBANISTICA

373) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE

374) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> ESONERO

375) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> ESONERO --> IN IPOTESI DI COMPENSAZIONE ESPROPRIATIVA-URBANISTICA

376) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> MOTIVAZIONE

377) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PARAMETRI DI RIFERIMENTO

378) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PRESUPPOSTI

379) ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> RISERVA DI LEGGE

380) ONERI E CONTRIBUTI --> DETERMINAZIONE

381) ONERI E CONTRIBUTI --> IN CASO DI DIA/SCIA

382) ONERI E CONTRIBUTI --> MOMENTO DI COMPUTO

383) ONERI E CONTRIBUTI --> NATURA GIURIDICA

384) ONERI E CONTRIBUTI --> NEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

385) ONERI E CONTRIBUTI --> NEL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

386) ONERI E CONTRIBUTI --> NELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

387) ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSA DETERMINAZIONE --> EFFETTI

388) ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSA DETERMINAZIONE --> IN CASO DI SILENZIO-ASSENSO

389) ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO

390) ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO --> FIDEIUSSIONE

391) ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO --> SANZIONI

392) ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA

393) ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> AEROPORTI

394) ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ RICETTIVE

395) ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDIFICI COMMERCIALI

396) ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

397) ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ZONE TERREMOTATE

398) ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE NON COMPLETATE

399) ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PARCHEGGI

400) ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TEATRO TENDA

401) ONERI E CONTRIBUTI --> PATTUZIONI NEGOZIALI

402) ONERI E CONTRIBUTI --> PERFEZIONAMENTO

403) ONERI E CONTRIBUTI --> PRESCRIZIONE

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

405) ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> FRIULI VENEZIA GIULIA

[406\) ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA](#)

[407\) ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> MARCHE](#)

[408\) ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO](#)

[409\) ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA](#)

[410\) ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE](#)

[411\) ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> AFFIDAMENTO](#)

[412\) ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> INTERESSI](#)

[413\) ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> PRESUPPOSTI](#)

[414\) ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> TERMINE](#)

[415\) ONERI E CONTRIBUTI --> RINNOVO DEL TITOLO EDILIZIO](#)

[416\) ONERI E CONTRIBUTI --> SCOMPUTO](#)

[417\) ONERI E CONTRIBUTI --> SOGGETTI PASSIVI](#)

[418\) ONERI E CONTRIBUTI --> SOMME VERSATE IN ECCEDEZZA](#)

[419\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA](#)

[420\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ACQUE PUBBLICHE](#)

[421\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO](#)

[422\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ALLEVAMENTI DI BESTIAME](#)

[423\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> APERTURA DI PORTE E FINESTRE](#)

[424\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> AREE INQUINATE](#)

[425\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA](#)

[426\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA --> NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO](#)

[427\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA](#)

[428\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> AUTOLAVAGGI](#)

429) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> BARRIERE ARCHITETTONICHE, ELIMINAZIONE

430) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> BARRIERE FONOASSORBENTI

431) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> BASAMENTI DI CEMENTO

432) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANCELLI E SBARRE

433) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANILE

434) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANNE FUMARIE

435) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANTIERI

436) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CENTRALI ELETTRICHE

437) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CHIUSURA DI BALCONI

438) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CHIUSURA DI PORTICI

439) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CHIUSURA DI TENSOSTRUTTURE

440) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> DEPOSITO ATTREZZI E RICOVERO BESTIAME

441) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> DEPOSITO MERCI E MATERIALI

442) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDILIZIA CIMITERIALE

443) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDILIZIA SCOLASTICA

444) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ELETTRODOTTI

445) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ELETTRODOTTI --> REGIONI E PROVINCE --> TOSCANA

446) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ESECUZIONE DI SENTENZA

447) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> FRAZIONAMENTO EDILIZIO

448) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> GAZEBO

449) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

450) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI PESA

451) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI

452) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI STOCCAGGIO --> RIFIUTI RADIOATTIVI

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

454) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

455) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> COMPETENZA

456) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> DISPONIBILITÀ

457) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> INAPPLICABILITÀ SCIA

458) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> NATURA NON ONNICOMPRESIVA

459) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> NATURA ONNICOMPRESIVA

460) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> PARERE DELL'ARPA

461) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> PROVVEDIMENTI INIBITORI DELLA DIA

462) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA

463) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA

464) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> SILENZIO ASSENSO

465) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> SOSPENSIONE

466) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> TIPOLOGIA DI IMPIANTI

467) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI

468) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE

469) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> DISSENSO ENTI LOCALI

470) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> INTERESSE STRATEGICO

471) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARCHI TECNOLOGICI

472) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> PARERE REGIONE, NECESSITÀ

473) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> ENERGIA NUCLEARE --> SMANTELLAMENTO

474) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI

475) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> COMPETENZA

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

477) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> IMPOSIZIONE DI GARANZIE

478) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> REGIONI/PROVINCE

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

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

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

482) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI ENERGETICI --> FONTI RINNOVABILI --> TERMINE PER PROVVEDERE

483) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI PRODUTTIVI

484) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI PUBBLICITARI

[485\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI RADIOTELEVISIVI](#)

[486\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI](#)

[487\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTI INTERRATI](#)

[488\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO](#)

[489\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MURO DI CONTENIMENTO](#)

[490\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE](#)

[491\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE COMUNALI](#)

[492\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ADIACENZA A STRUTTURE CARCERARIE](#)

[493\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN CEMENTO ARMATO](#)

[494\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN FASCIA DI RISPETTO](#)

[495\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ZONA VINCOLATA](#)

[496\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE INTERNE](#)

[497\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> AMPLIAMENTO](#)

[498\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> CASISTICA](#)

[499\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> ENTITÀ](#)

[500\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> NOZIONE](#)

[501\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> REGIONI E PROVINCE --> LIGURIA](#)

[502\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE STAGIONALI, CASE MOBILI, ROULOTTES](#)

[503\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE SU SUOLO PUBBLICO](#)

[504\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PARCHEGGI](#)

[505\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PERGOLATI](#)

[506\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PIANTUMAZIONE](#)

[507\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PISCINE](#)

- [508\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PISTE E STRADE](#)
- [509\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> POMPEIANE](#)
- [510\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PORTICATI](#)
- [511\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PREFABBRICATI](#)
- [512\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RECINZIONI](#)
- [513\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RICOSTRUZIONE](#)
- [514\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA](#)
- [515\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SCAVI](#)
- [516\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SERBATOI E CISTERNE](#)
- [517\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SERRE](#)
- [518\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SISTEMAZIONE SPAZI ESTERNI](#)
- [519\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOPPALCHI](#)
- [520\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOPRAELEVAZIONI](#)
- [521\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOTTOTETTI](#)
- [522\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TEATRO TENDA](#)
- [523\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TETTO](#)
- [524\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TETTOIE](#)
- [525\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> VERANDE](#)
- [526\) OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> VOLUME TECNICO](#)
- [527\) OPERE STRATEGICHE --> COMPATIBILITÀ TECNICA](#)
- [528\) PERFERZIONAMENTO](#)
- [529\) PERFERZIONAMENTO --> DEFINIZIONE PARZIALE](#)
- [530\) PERFERZIONAMENTO --> NOTIFICA](#)
- [531\) PERFERZIONAMENTO --> NOTIFICA --> TERMINI](#)

532) PERFERZIONAMENTO --> RECETTIZIO

533) PIANI STRALCIO E NORME ATTUATIVE

534) PIANO DI LOTTIZZAZIONE

535) PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> NATURA

536) PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> PERMESSO DI COSTRUIRE

537) PRESUPPOSTI

538) PRESUPPOSTI --> ACCESSO ALLA VIA PUBBLICA

539) PRESUPPOSTI --> ASSENZA DI ALTRO TITOLO EDILIZIO

540) PRESUPPOSTI --> ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

541) PRESUPPOSTI --> AUTOCERTIFICAZIONI E AUTODICHIARAZIONI

542) PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE ALLE EMISSIONI IN ATMOSFERA

543) PRESUPPOSTI --> AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

544) PRESUPPOSTI --> CERTIFICAZIONE ENERGETICA

545) PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE

546) PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE --> COMPETENZA

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

548) PRESUPPOSTI --> COMPATIBILITÀ CULTURALE --> LIBERALIZZAZIONE

549) PRESUPPOSTI --> COMPETENZA DEL PROGETTISTA

550) PRESUPPOSTI --> CONFORMITÀ URBANISTICA

551) PRESUPPOSTI --> DENSITÀ EDILIZIA

552) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ

553) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> AREA DEMANIALE

554) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMODATO

555) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO

556) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> PARTI COMUNI

557) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> PARTI COMUNI --> DIRITTO D'USO ESCLUSIVO

558) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COMUNIONE E CONDOMINIO --> SOPRAVVENUTO DISSENSO

559) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> CONCORDATO PREVENTIVO

560) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> COOPERATIVE EDILIZIE

561) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> GIUDICE DELL'ESECUZIONE

562) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> LOCAZIONE

563) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> NOZIONE

564) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> PROMISSARIO ACQUIRENTE

565) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> RILASCIO CON SALVEZZA DEI DIRITTI DI TERZI

566) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> SERVITÙ

567) PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> VERIFICA

568) PRESUPPOSTI --> DURC

569) PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA ENTE PARCO

570) PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA FORESTALE

571) PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA IDROGEOLOGICO

572) PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA SANITARIO

573) PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA STRADALE

574) PRESUPPOSTI --> NULLA OSTA VIGILI DEL FUOCO

575) PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE

576) PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE --> ESISTENZA ANTECEDENTE

577) PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE --> IMPEGNO A REALIZZARLE

578) PRESUPPOSTI --> OPERE DI URBANIZZAZIONE --> MONETIZZAZIONE

579) PRESUPPOSTI --> PARERE CONSORZIO ASI

580) PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

581) PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA --> VALORE NON PROVVEDIMENTALE

582) PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA --> VALORE PROVVEDIMENTALE

583) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

584) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI

585) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO

586) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> CASISTICA

587) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> ECCEZIONALITÀ

588) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> EFFETTI

589) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NOZIONE DI LOTTO

590) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NOZIONE DI LOTTO --> NOZIONE CIVILISTICA

591) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> PRESUPPOSTI

592) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> PIANO DECADUTO

593) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> URBANIZZAZIONE PREESISTENTE

594) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> P.I.P.

595) PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

596) PRESUPPOSTI --> PROGETTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

597) PRESUPPOSTI --> VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO

598) PREVISIONE ESPROPRIATIVA

599) RAPPORTO CON AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE

600) REGIONI E PROVINCE --> PROVINCIA DI TRENTO

601) REGIONI E PROVINCE --> VENETO

602) REVOCA

603) RINNOVO E/O PROROGA --> DISTINZIONE TRA PROROGA A RINNOVO

604) RINNOVO E/O PROROGA --> NORMATIVA SOPRAVVENUTA

605) RINNOVO E/O PROROGA --> PROROGA

606) RINNOVO E/O PROROGA --> TERMINI

607) SCADENZA TERMINI PROCEDIMENTO --> NON CONSUMAZIONE DEL POTERE

608) SILENZIO DELLA P.A. --> REGIONI/PROVINCE

609) SILENZIO DELLA P.A. --> REGIONI/PROVINCE --> SICILIA

610) SILENZIO DELLA P.A. --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA

611) SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO ASSENSO

612) SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI

613) SILENZIO DELLA P.A. --> SILENZIO RIFIUTO

614) SOSPENSIONE

615) TIPOLOGIA DI TITOLI

616) TIPOLOGIA DI TITOLI --> ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

617) TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE ASSENTITA

618) TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE EDILIZIA

619) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA

620) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> ATTO DI COMUNICAZIONE

621) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> CASISTICA

622) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

623) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO

624) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO --> RESPONSABILITÀ PENALE

625) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ONERE DELLA PROVA

626) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> ESCLUSIONI

627) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> FACOLTATIVITÀ

628) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> IN CORSO D'OPERA

629) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> NATURA

630) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> NATURA --> ATTO PRIVATO

631) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> NATURA --> PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO

632) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PRESUPPOSTI

633) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI

634) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> FORMA

635) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> LIMITI

636) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI

637) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI --> INTERRUZIONE

638) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI --> REGIME ANTE T.U.

639) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> PROVVEDIMENTI REPRESSIVI

640) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> RAPPORTO CON GLI ABUSI EDILIZI

641) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA

642) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> REGIONI/PROVINCE --> UMBRIA

643) TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA/SCIA --> SCIA

644) TIPOLOGIA DI TITOLI --> PERMESSO DI COSTRUIRE

645) TITOLO CONDIZIONATO

646) TITOLO CONDIZIONATO --> ACCESSO ALLA STRADA

647) TITOLO CONDIZIONATO --> CESSIONE DI AREE

648) TITOLO CONDIZIONATO --> DISPONIBILITÀ DEL DIRITTO

649) TITOLO CONDIZIONATO --> EDIFICAZIONE UNITARIA

650) TITOLO CONDIZIONATO --> PRODUZIONE DI DOCUMENTI

651) TITOLO CONDIZIONATO --> RINUNCIA INDENNIZZO

652) TITOLO CONDIZIONATO --> TITOLO A TERMINE

653) TITOLO CONDIZIONATO --> TITOLO IN SANATORIA

654) VARIANTI IN CORSO D'OPERA

655) VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> CASISTICA

656) VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> DISTINZIONE CON VARIANTI ESSENZIALI

657) VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> DOMANDA

658) VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> NOZIONE

659) VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> PRESUPPOSTI

660) VOLTURA

*La numerazione delle categorie è quella convenzionale rivestita dalle stesse all'interno della tassonomia generale della giurisprudenza del network TERRITORIO.IT.*

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

urbanistica ed edilizia del territorio comunale", indipendentemente dal fatto che la loro realizzazione richieda attività edificatoria in senso stretto. Di qui, la conseguenza ulteriore, acciata anche dal Tribunale prima e dalla Corte di Appello di Milano dopo, che il secondo comma dell'art. 872 cod. civ. va riferito, non solo alle distanze tra costruzioni (in senso stretto, quale risultato di una attività edificatoria), ma alla violazione delle norme contenute nei Regolamenti Comunali che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.»

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. È 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. È 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 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. 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 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.»

## n°271 AGIBILITÀ E ABITABILITÀ

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3942 del 05/07/2012 - Relatore: Nicola Durante -  
Presidente: Pier Giorgio Trovato

Sintesi: **Il certificato di abitabilità certifica l'idoneità dell'immobile o di sua porzione ad essere adibita ad uso abitativo.**

Estratto: «3.1- Il certificato di abitabilità, come è noto, certifica l'idoneità dell'immobile o di sua porzione ad essere adibita ad uso abitativo. Tale idoneità viene riscontrata verificando la

statica dell'edificio e la sua salubrità ed accertando che siano soddisfatti alcuni criteri principalmente riguardanti la distribuzione dei vani e le rispettive volumetrie, nonché consistenza, dislocamento e funzionalità degli impianti essenziali quali, quello idrico e fognario (in tempi recenti alle verifiche da effettuarsi in base al TU n. 1265 del 1934, si sono aggiunte quelle relative alle nuove normative di sicurezza, antinfortunistica, accessibilità e risparmio idrico ed energetico, anche in recepimento di normativa comunitaria). Trattasi di procedura essenzialmente declaratoria. Il certificato va richiesto per le nuove costruzioni e per gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione totali o parziali, nonché per interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni originarie. L'obbligo di tale certificato, introdotto con il Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, successivamente modificato e sostituito dal d.p.r. 22 aprile 1994, n. 425, da ultimo è disciplinato dal d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380. Nell'ambito della disciplina generale su richiamata si inserisce con carattere di specialità, il terzultimo comma dell'art. 35 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 che per gli immobili oggetto di condono edilizio, stabilisce che "a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni". Ciò posto, poiché le altezze degli ambienti risultano fissate da norme regolamentari, le eventuali difformità dell'altezza dei vani dalle altezze standard, ove l'opera sia stata condonata, non impediscono il rilascio del certificato di abitabilità, dovendosi presumere che contestualmente al rilascio della concessione in sanatoria sia stata valutata la compatibilità delle altezze con l'uso abitativo dell'opera oggetto di condono.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.4664 del 22/11/2010 - Relatore: Mauro Pedron - Presidente: Giuseppe Petruzzelli

**Sintesi: Gli interessi pubblici tutelati dalla disciplina igienico-sanitaria rimangono costanti nel tempo, in quanto riguardano beni di rango superiore e non comprimibili come la salute e la sicurezza collettiva: pertanto, il lungo tempo trascorso dalla realizzazione del manufatto non impedisce alla P.A. di adottare un ordine di adeguamento alla normativa igienico-sanitaria.**

Estratto: «21. Rimane da affrontare il terzo argomento dei motivi aggiunti, che censura il diniego di sanatoria nella parte in cui l'amministrazione ha chiesto la produzione di ulteriori documenti e degli atti di assenso dei confinanti. In questo caso la posizione del ricorrente è condivisibile solo in parte: (a) l'amministrazione può naturalmente chiedere tutte le precisazioni e le integrazioni che ritenga necessarie, ma in realtà alcuni dati erano già desumibili dalla domanda di sanatoria (in particolare le distanze dai confini e la descrizione del muro di appoggio della tettoia). Dunque la nuova richiesta di questi dati risulta ingiustificata e inutilmente dilatoria; (b) per quanto riguarda la necessità dell'assenso dei confinanti circa la deroga alle distanze dai confini si osserva che anche per questo aspetto il tempo trascorso assume un rilievo decisivo. Più precisamente, occorre sottolineare che le situazioni consolidate oltre i limiti dell'usucapione ventennale non possono essere rimesse in discussione dall'amministrazione: l'interesse pubblico al ripristino della legalità non può avere una durata maggiore rispetto a quello del privato confinante, al quale è primariamente

diretta la tutela delle norme urbanistiche integrative del codice civile (v. Cass. civ. Sez. II 10 gennaio 2006 n. 145; TAR Brescia Sez. I 14 maggio 2010 n. 1733); (c) sulla necessità di adeguare la tettoia ai requisiti igienico-sanitari attualmente in vigore la posizione del Comune è invece giustificata. La presenza di un ripostiglio, ossia di un locale chiuso, al di sotto della tettoia è un elemento idoneo a rendere applicabile la disciplina igienico-sanitaria all'intero manufatto (v. l'art. 3.0.0 del regolamento locale di igiene). Sotto questo profilo il tempo trascorso è ininfluenza. Gli interessi pubblici tutelati dalla disciplina igienico-sanitaria rimangono costanti nel tempo, in quanto riguardano beni di rango superiore e non comprimibili come la salute e la sicurezza collettiva. Peraltro in sede di sanatoria la mancanza dei requisiti igienico-sanitari non è un valido motivo di diniego ma costituisce soltanto il fondamento per adottare un ordine di adeguamento e risanamento del volume regolarizzato. Il carattere abusivo dell'edificio lascia infatti aperta la questione del controllo dell'abitabilità. Dunque il Comune non avrebbe dovuto negare la sanatoria (che rimane una questione da risolvere esclusivamente sul piano urbanistico) ma più semplicemente avrebbe dovuto subordinare l'efficacia della sanatoria a un piano di adeguamento dell'immobile per gli aspetti igienico-sanitari.»

TRIBUNALE DI SALERNO, SEZIONE I CIVILE del 24/06/2010 - Relatore: Vito Colucci -  
Presidente: Vito Colucci

**Sintesi: La consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 cod. civ., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto.**

Estratto: «L'immobile oggetto del preliminare di vendita si presenta come riscontrato dal CTU nel corso delle operazioni peritali (con rilievo fotografico, metrico e rappresentazione grafica allegate) difforme dai grafici della concessione edilizia originaria (la C.E.N°038/82/c del 09.12.1982 indica la presenza di n°3 unità immobiliari per piano e quella indicata come tipo 3 ubicata nello stesso spigolo di nord-est del fabbricato è costituita da una cucina, un salone, una camera da pranzo, n°2 camere da letto, n°2 bagni, un ripostiglio, un corridoio e n°2 balconi ed ha una superficie residenziale misurata sul grafico di ca.118mq ed una superficie non residenziale di ca.18mq). Lo stesso, viceversa, è risultato sostanzialmente conforme ai documenti ed alla planimetria allegata alla domanda Prot.n°499/30.06.1987 di sanatoria (poi ottenuta con la C.E. Sanatoria N°09/98/S del 21.01.1998), evidenziando un'inalterata distribuzione dei vani costitutivi ed una sostanziale consistenza immobiliare (superficie residenziale di 101,06mq rispetto i 100,11mq denunciati con una variazione di 0,95mq pari allo 0,9% dell'intera superficie, certamente tollerabile per gli inevitabili errori ed approssimazioni sia di misurazione che di rappresentazione grafica). L'immobile, comunque, è ancora sprovvisto (come da attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di San Cipriano Picentino del 03.Nov.2006) del prescritto certificato di agibilità (obbligatorio per poterlo abitare), per la qual cosa è comunque

necessario (ai sensi dell'art.24 e 25 del D.P.R.380/06.06.2001) presentare una domanda e la relativa documentazione, tra le quali l'attestazione di conformità edilizia dell'intero fabbricato (cfr. pagg. 20-21 della relazione del c.t.u.).Ne consegue che soltanto in data 21.01.1998 è stata ottenuta la concessione in sanatoria; sino a quella data, quindi, non era possibile stipulare il contratto definitivo di compravendita per l'unità immobiliare in questione a causa delle inadempienze del convenuto, non essendo l'immobile conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.Va, peraltro, evidenziato che allo stato sussiste la possibilità di disporre il trasferimento della proprietà dell'appartamento in questione in quanto il c.t.u. ha accertato, come più sopra rilevato, che l'immobile oggetto del contratto preliminare di compravendita è risultato sostanzialmente conforme ai documenti ed alla planimetria allegata alla domanda Prot. n°499/30.06.1987 di sanatoria (poi ottenuta con la CE. Sanatoria. 09/98/S del 21.01.1998).Il convenuto, tuttavia, è ancora inadempiente agli obblighi su di lui gravanti a seguito della stipulazione del contratto preliminare in questione. La Suprema Corte, infatti, ha affermato che la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 cod. civ., attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incidente sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto (Nella specie la S.C. ha confermato la sentenza dei giudici di merito che, tenuto conto che non era stato stipulato l'atto definitivo di compravendita, non essendo stato ancora ottenuto dal costruttore il certificato di abitabilità, avevano ritenuto giustificata la sospensione - da parte del promittente acquirente - del pagamento dei ratei di mutuo, quale legittimo esercizio della facoltà di autotutela di cui all'art. 1460 cod. civ., con conseguente rigetto della domanda di risoluzione per inadempimento, e avevano pronunciato l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, pur in mancanza del predetto certificato) (cfr. Cass. civ., Sez. II, Sentenza n. 16216 del 16/06/2008, Presidente Elefante A., Estensore Piccialli L., Relatore Piccialli L., P.M. Scardaccione EV. (Conf.), B. (Cappuzzello ed altro) contro (Lombardo ed altro) (Rigetta, App. Catania, 17 Giugno 2007.Nel caso in esame, d'altra parte, il c.t.u. ha accertato l'immobile in questione è ancora sprovvisto del prescritto certificato di agibilità (obbligatorio per poterlo abitare), per la qual cosa è comunque necessario (ai sensi dell'art. 24 e 25 del D.P.R.380/06.06.2001) presentare una domanda e la relativa documentazione, tra le quali l'attestazione di conformità edilizia dell'intero fabbricato. Ne consegue che, pur potendo essere disposto il trasferimento della proprietà dell'appartamento in questione, in ogni caso il convenuto non ha ancora provveduto a ottenere il certificato di abitabilità e di agibilità dell'immobile in questione. Ne consegue che ancora oggi perdura l'inadempimento del convenuto.»

## n°272 **AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> ACCERTAMENTO**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3942 del 05/07/2012 - Relatore: Nicola Durante -  
Presidente: Pier Giorgio Trovato

Sintesi: **L'abitabilità viene riscontrata verificando la statica dell'edificio e la sua salubrità ed accertando che siano soddisfatti alcuni criteri principalmente riguardanti la distribuzione dei vani e le rispettive volumetrie, nonché**

**consistenza, dislocamento e funzionalità degli impianti essenziali quali, quello idrico e fognario (in tempi recenti alle verifiche da effettuarsi in base al TU n. 1265 del 1934, si sono aggiunte quelle relative alle nuove normative di sicurezza, antinfortunistica, accessibilità e risparmio idrico ed energetico, anche in recepimento di normativa comunitaria).**

**Sintesi: La procedura di accertamento dell'abitabilità è essenzialmente declaratoria.**

Estratto: «3.1- Il certificato di abitabilità, come è noto, certifica l'idoneità dell'immobile o di sua porzione ad essere adibita ad uso abitativo. Tale idoneità viene riscontrata verificando la statica dell'edificio e la sua salubrità ed accertando che siano soddisfatti alcuni criteri principalmente riguardanti la distribuzione dei vani e le rispettive volumetrie, nonché consistenza, dislocamento e funzionalità degli impianti essenziali quali, quello idrico e fognario (in tempi recenti alle verifiche da effettuarsi in base al TU n. 1265 del 1934, si sono aggiunte quelle relative alle nuove normative di sicurezza, antinfortunistica, accessibilità e risparmio idrico ed energetico, anche in recepimento di normativa comunitaria). Trattasi di procedura essenzialmente declaratoria. Il certificato va richiesto per le nuove costruzioni e per gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione totali o parziali, nonché per interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni originarie. L'obbligo di tale certificato, introdotto con il Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, successivamente modificato e sostituito dal d.p.r. 22 aprile 1994, n. 425, da ultimo è disciplinato dal d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380. Nell'ambito della disciplina generale su richiamata si inserisce con carattere di specialità, il terzultimo comma dell'art. 35 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 che per gli immobili oggetto di condono edilizio, stabilisce che "a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni". Ciò posto, poiché le altezze degli ambienti risultano fissate da norme regolamentari, le eventuali difformità dell'altezza dei vani dalle altezze standard, ove l'opera sia stata condonata, non impediscono il rilascio del certificato di abitabilità, dovendosi presumere che contestualmente al rilascio della concessione in sanatoria sia stata valutata la compatibilità delle altezze con l'uso abitativo dell'opera oggetto di condono.»

### **n°273 AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> D.I.A. E S.C.I.A.**

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.4652 del 20/11/2012 - Relatore: Paola Palmarini -  
Presidente: Guido Romano

**Sintesi: È legittimo assoggettare a procedura autorizzatoria (e non a SCIA) il rinnovo dell'agibilità ai sensi dell'art. 80 del T.U.L.P.S., in quanto l'art. 19 della legge n. 241 lascia espressamente fuori dall'ambito applicativo della SCIA gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla pubblica sicurezza.**

Estratto: «Con secondi motivi aggiunti la ricorrente ha ulteriormente censurato l'atto impugnato con primi motivi aggiunti dolendosi dell'affermazione contenuta negli scritti difensivi del Comune a mente della quale a decorrere dal 1° ottobre 2011 il rinnovo di agibilità ex art. 80 T.U.L.P.S. è assoggettato a procedura autorizzatoria e non più a SCIA. Osserva il Collegio che tale censura riprende quella contenuta nei primi motivi aggiunti relativa al contraddittorio comportamento del Comune il quale avrebbe per l'anno 2011 accettato la SCIA per il rinnovo dell'agibilità ex art. 80 del T.U.L.P.S. Il motivo non ha pregio. Come osservato, ai sensi dell'art. 80 di cui al citato testo unico: "L'autorità di pubblica sicurezza non può concedere la licenza per l'apertura di un teatro o di un luogo di pubblico spettacolo, prima di aver fatto verificare da una commissione tecnica la solidità e la sicurezza dell'edificio e l'esistenza di uscite pienamente adatte a sgombrarlo prontamente nel caso di incendio. Le spese dell'ispezione e quelle per i servizi di prevenzione contro gli incendi sono a carico di chi domanda la licenza". Inoltre, l'art. 71 dello stesso T.U.L.P.S. sancisce: "Le licenze, di cui negli articoli precedenti, sono valide solamente per il locale e per il tempo in esse indicati". L'art. 19 della legge n. 241 lascia espressamente fuori dall'ambito applicativo della SCIA gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla pubblica sicurezza. Infatti, il legislatore ha voluto escludere dalle attività economiche liberalizzate quelle che attengono agli atti rilasciati da amministrazioni che si occupano della cura di determinati interessi quali la sicurezza pubblica. Tale volontà è ribadita dall'art. 20 della medesima legge che non consente in questo ambito neppure il ricorso a moduli procedurali semplificati quali il silenzio assenso ("gli atti e procedimenti riguardanti ....la pubblica sicurezza" – così recita il comma 4, dell'art. 20). Ne consegue che, legittimamente, il Comune ha ritenuto di assoggettare a procedura autorizzatoria anche il mero rinnovo dell'agibilità ai sensi dell'art. 80 del T.U.L.P.S.»

#### n°274 **AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> DECLARATORIA DI INAGIBILITÀ**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5450 del 24/10/2012 - Relatore: Umberto Realfonzo - Presidente: Paolo Numerico

**Sintesi: L'art. 26 del T.U.E.D., secondo cui il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere dell'Amministrazione di dichiarazione di inagibilità, è manifestamente diretta all'ipotesi che successivamente si verifichi il venir meno dei requisiti igienico sanitari previsti dall'art. 222 r.d. 27 luglio 1934, n. 1265: si tratta dunque di una norma di ordine pubblico che non ha rilievo procedimentale, ma carattere sostanziale, essendo finalizzata alla successiva tutela degli interessi generali alla sicurezza ed alla salubrità degli immobili.**

Estratto: «L'istituto dell'abitabilità per le residenze e dell'agibilità per gli usi non abitativi, originariamente introdotto con l' art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (T.U. Leggi Sanitarie), era diretta ad accertare che "...che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità". Tale disposizione, fu confermata dalla norma di semplificazione procedimentale di cui all'art.4 del D.P.R. 22 aprile 1994 , n. 425 (abrogato dall'art. 136,

comma 2, d.p.r. n. 380/2001) per cui “.. il direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti”. Il precetto è stato infine riprodotto nell'art. 25 lett. b) che pone, tra i presupposti necessari dell'istanza di agibilità, la necessaria allegazione di una ...“ dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato”. Pertanto, ai sensi dell'art. 24, 1° co, del T.U. n. 380/2001 il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ma tale accertamento ha proprio l'integrale conformità delle opere realizzate al progetto approvato come presupposto giuridico di ammissibilità dell'istanza stessa alla successiva istruttoria di merito. In ragione della lettera delle disposizioni sopra ricordate, appaiono assolutamente erronei i precedenti dei TAR (isolati e comunque i risalenti nel tempo) per i quali il certificato di agibilità sarebbe finalizzato solo al controllo di tipo igienico-sanitario, con esclusione di qualsiasi riferimento alla conformità dell'edificio al progetto approvato. In tale scia, si deve poi annotare che la sentenza impugnata richiama in modo assolutamente fuorviante la decisione della Sez. V di questo Consiglio Stato 30 aprile 2009 n. 2760, che afferma esattamente il contrario di quanto il TAR vorrebbe fargli dire. In tale sentenza, infatti, si specifica testualmente che è: “... la stessa legge ad individuare, nella necessaria conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie, il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del suddetto certificato. ... Ancor prima della logica giuridica è d'altronde la ragionevolezza ad escludere che possa essere utilizzato, per qualunque destinazione, un fabbricato non conforme alla normativa urbanistico-edilizia e, come tale, in potenziale contrasto con la tutela del fascio di interessi collettivi alla cui protezione quella disciplina è preordinata (corretto uso del suolo, difesa dell'ambiente, salubrità degli abitati, sicurezza e stabilità delle costruzioni, ecc.)” (così la sentenza n. 2760 cit.). Del tutto inconferente al presente contendere è al riguardo anche il riferimento nella sentenza all'art. 26 del T.U.E.D., secondo cui il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere dell'Amministrazione di dichiarazione di inagibilità. Tale disposizione è infatti manifestamente diretta all'ipotesi che successivamente si verifichi il venir meno dei requisiti igienico sanitari previsti dall'art. 222 r.d. 27 luglio 1934, n. 1265: si tratta dunque di una norma di ordine pubblico che non ha rilievo procedimentale, ma carattere sostanziale, essendo finalizzata alla successiva tutela degli interessi generali alla sicurezza ed alla salubrità degli immobili.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.1235 del 28/02/2011 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

**Sintesi: È illegittima la dichiarazione di inagibilità emessa senza alcun previo accertamento tecnico circa la concreta salubrità dei locali e basata sulla semplice irregolarità edilizia dell'immobile, senza alcuna motivazione con riferimento alle esigenze igienico-sanitarie: invero, non può ritenersi che la mancanza del titolo edilizio implichi automaticamente la violazione delle norme tecniche in materia di salubrità, ben potendosi configurare opere abusive che però risultino assolutamente agibili sotto il profilo igienico-sanitario.**

Estratto: «3. Nel merito il ricorso va accolto, risultando fondato, oltre che assorbente, il secondo motivo d'impugnazione, con cui si lamenta che l'ordinanza impugnata, emessa ai sensi dell'art.26 del D.P.R. n.380 del 2001, non sarebbe in alcun modo motivata rispetto alle finalità di igiene e salubrità, che costituiscono, sotto il profilo funzionale, gli interessi pubblici cui è preordinata la potestà amministrativa esercitata. Vero è che, come obiettato dall'amministrazione resistente, il rilascio del certificato di agibilità presuppone la sussistenza di un idoneo titolo edilizio, come può evincersi dall'art.24, comma 3, del T.U. sull'edilizia – in base al quale “[...]il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria [...]”– e dalla specifica previsione in tema di condono edilizio contenuta nell'art.35, penultimo comma, della L. 28 febbraio 1985 n.47, secondo cui “A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni”. Tuttavia, nel caso di specie, in cui manca un'istanza dell'interessato in tal senso, stante la pendenza del procedimento di sanatoria allo stato non ancora definito in modo espresso, l'amministrazione non ha fatto esercizio del potere de quo. L'autorità emanante ha, invece, emesso l'ordinanza in discussione sulla base della distinta potestà prevista dall'art.26 del D.P.R. n.380/2001, in base al quale “Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n.1265”. A sua volta, quest'ultima disposizione normativa consente all'autorità sanitaria di “dichiarare inabitabile una casa o parte di essa per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero”. Nella fattispecie, l'ordinanza è stata emessa senza alcun previo accertamento tecnico circa la concreta salubrità dei locali e non è in alcun modo motivata con riferimento alle esigenze igienico-sanitarie poste dalla richiamata normativa a fondamento del potere pubblico, in quanto, come si è già anticipato, la misura ha come unico presupposto l'assenza del titolo edilizio (peraltro non culminata in un esplicito provvedimento di diniego dell'istanza di condono). Ed invero, non può ritenersi che la rilevata circostanza implichi automaticamente la violazione delle norme tecniche in materia di salubrità, ben potendosi configurare opere abusive (nel caso di specie limitate ad alcuni ampliamenti di un preesistente fabbricato principale edificato con regolare concessione edilizia) che però risultino assolutamente agibili sotto il profilo igienico-sanitario (cfr. T.A.R. Puglia, Bari, Sezione III, 14 gennaio 2009 n.33).»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.332 del 10/02/2010 - Relatore: Giovanni Zucchini -  
Presidente: Mario Arosio

**Sintesi: La declaratoria di inagibilità può essere effettuata in ogni tempo e non costituisce manifestazione di autotutela amministrativa, ma soltanto attestazione della insussistenza originaria o sopravvenuta dei requisiti tecnici necessari per dichiarare agibile un edificio.**

**Sintesi: Qualora manchino i presupposti per l'agibilità e sia decorso il termine di cui all'art. 26, co. 3, D.P.R. 380/2001, il provvedimento che dichiara l'inagibilità non è illegittimo, in quanto la mancanza di tali presupposti comporta che non si sia formato tacitamente alcun provvedimento di assenso.**

Estratto: «2. Con il primo motivo aggiunto, si denuncia l'illegittimità del diniego del 2.11.2009, per violazione dell'art. 25, comma 4, del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia), in quanto, a detta dell'esponente, sulla domanda di agibilità del 7.6.2007 si sarebbe formato silenzio assenso. In effetti, secondo il comma 4 citato, l'agibilità si intende attestata, nel caso in cui sia rilasciato il parere dell'ASL, qualora sia decorso inutilmente il termine di cui al comma 3 dello stesso articolo 25 (trenta giorni dalla ricezione della domanda o della documentazione integrativa, in caso di interruzione del termine da parte del responsabile del procedimento). Nel caso di specie, la domanda risulta depositata in Comune il 7.6.2007 (circostanza non smentita dall'Amministrazione), mentre l'ultima integrazione documentale è stata effettuata dalla Fondazione il 5.2.2008, per cui il termine di legge di trenta giorni risulterebbe ampiamente decorso al momento di adozione dell'atto impugnato (2.11.2009). Il motivo non merita però accoglimento, alla luce della giurisprudenza formatasi in materia, anche relativa alla normativa sul certificato di agibilità anteriore al DPR 380/2001, vale a dire il DPR 22.4.1994 n. 425, oggi abrogato, il cui art. 4 conteneva una formulazione analoga a quella dell'art. 25, comma 4, sopra citato. Per i giudici amministrativi, infatti, la previsione normativa secondo cui l'agibilità <<si intende attestata>>, decorso il termine indicato, non configura una vera e propria ipotesi di silenzio assenso in senso tecnico, di cui all'art. 20 della legge 241/1990, ma dà luogo invece ad una sorta di legittimazione ex lege, che prescinde dalla pronuncia della Pubblica Amministrazione e che trova il suo fondamento nella effettiva sussistenza dei presupposti richiesti dalla legge per il rilascio del titolo (cfr. TAR Lazio, sez. II bis, 25.5.2005, n. 4129, con la giurisprudenza ivi richiamata). Tale interpretazione dell'art. 25, comma 4, del DPR 380/2001 trova fondamento nel successivo art. 26 del Testo Unico dell'edilizia, secondo il quale: <<Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265>>. In forza di tale articolo del Testo Unico delle leggi sanitarie: <<Il podestà, sentito l'ufficiale sanitario o su richiesta del medico provinciale, può dichiarare inabitabile una casa o parte di essa per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero>>. La declaratoria di inabitabilità (o meglio inagibilità, visto che il DPR 380/2001 non distingue più espressamente l'inagibilità dalla inabitabilità), può essere effettuata in ogni tempo e non costituisce manifestazione di autotutela amministrativa, ma soltanto attestazione della insussistenza – originaria o sopravvenuta non importa – dei requisiti tecnici necessari per dichiarare agibile un edificio. L'atto impugnato non può quindi essere considerato un provvedimento negativo tardivo, visto che sulla domanda della ricorrente non si è formato tacitamente alcun provvedimento di assenso.»

**Sintesi: Qualora, nel corso di una corrispondenza tra la P.A. e il richiedente il titolo abilitativo, la prima si sia mostrata disponibile al rilascio di un certificato di agibilità parziale, è illegittima la declaratoria di inagibilità per**

## **tutto l'edificio che non motivi in ordine alla possibilità di rilasciare un'agibilità limitata a parti dell'edificio.**

Estratto: «Nella seconda parte del terzo motivo aggiunto, viene denunciato l'eccesso di potere, sotto vari profili, in cui sarebbe incorsa l'Amministrazione comunale nell'adozione del diniego del 2.11.2009. Il provvedimento impugnato giustifica il rifiuto del certificato, relativamente ad una sola parte delle opere di recupero realizzate, sulla base, sostanzialmente, delle seguenti argomentazioni:- la convenzione urbanistica accessoria al Piano di Recupero prevede, a carico della Fondazione, la realizzazione di due parcheggi pubblici, quali opere di urbanizzazione, rispettivamente in via Fratelli Zoncada e in via Corridoni;- la convenzione è scaduta nel marzo 2009, senza che tali parcheggi siano stati completati;- l'inadempienza della Fondazione ai propri obblighi contrattuali preclude al Comune il rilascio dell'agibilità per le porzioni di opere sino ad ora realizzate. In realtà, il provvedimento comunale pare ignorare completamente le vicende intercorse relative alla convenzione e la corrispondenza intervenuta fra il Comune e l'esponente, dalla quale si desumeva la disponibilità dell'Amministrazione locale al rilascio dell'agibilità per una sola parte degli interventi del Piano di Recupero, pur non essendo stato questo completato nella durata prevista dalla convenzione. Così, la mancata ultimazione del parcheggio di via Fratelli Zoncada è dipeso anche dall'intervento del Comune, che ha sostanzialmente negato il permesso di costruire per la conclusione dei lavori (diniego oggetto di ricorso RG 2273/2008, pendente davanti a questa Sezione), mentre per quanto riguarda quello di via Corridoni, la Soprintendenza ha espresso parere negativo alla demolizione del porticato della cascina dove si sarebbe dovuto realizzare il parcheggio, con conseguenti nuovi contatti fra l'Amministrazione e la proprietà e con presentazione da parte di quest'ultima, nel febbraio 2008, di una nuova proposta (doc. 48 ricorrente), che non risulta essere stata riscontrata dal Comune. Inoltre, nella corrispondenza intercorsa fra l'Amministrazione e la ricorrente, la prima non era apparsa contraria al rilascio dell'agibilità per una sola parte delle opere di recupero realizzate, relative in particolare all'ala est del Castello (lotti sud-est e nord-est), sulla base di un principio di proporzionalità fra parte di fabbricato terminato ed opere di urbanizzazione primaria eseguite (v.si, ad esempio, lettera del Comune del 19.12.2007 doc. 11 ricorrente; ulteriore lettera del Comune del 4.3.2008, doc. 17 ricorrente). Ciò premesso, nel provvedimento impugnato con motivi aggiunti non si fa in alcun modo cenno a tali vicende, dimostrandosi così un'istruttoria parziale e lacunosa, visto che l'Amministrazione non aveva escluso la possibilità di una certificazione di agibilità su parte dei manufatti. Si aggiunga ancora, per completezza, che non paiono sussistere ostacoli, sul piano normativo, al rilascio di agibilità per parti autonome di edifici, soprattutto in casi come quello di cui è causa, nel quale gli interventi edilizi di recupero interessano un'area vasta, ove sorgono distinte unità immobiliari. Del resto, lo stesso legislatore ammette quanto sopra, visto che, secondo il già citato art. 222 del RD 1265/1934, può essere dichiarata inabitabile una casa o <<parte di essa>>; riconoscendosi così implicitamente l'ammissibilità di una agibilità parziale. La seconda parte del terzo motivo aggiunto, contrassegnata con le lettere da b) a d), merita, di conseguenza, accoglimento.»

### **n°275 AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> FINALITÀ**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5450 del 24/10/2012 - Relatore: Umberto Realfonzo -  
Presidente: Paolo Numerico

**Sintesi: L'istituto dell'abitabilità per le residenze e dell'agibilità per gli usi non abitativi, originariamente introdotto con l'art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (T.U. Leggi Sanitarie), era diretta ad accertare che la costruzione fosse stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri fossero convenientemente prosciugati e che non sussistessero altre cause di insalubrità.**

**Sintesi: Ai sensi dell'art. 24, 1° co, del T.U. n. 380/2001 il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ma tale accertamento ha l'integrale conformità delle opere realizzate al progetto approvato come presupposto giuridico di ammissibilità dell'istanza stessa alla successiva istruttoria di merito.**

Estratto: «L'istituto dell'abitabilità per le residenze e dell'agibilità per gli usi non abitativi, originariamente introdotto con l' art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (T.U. Leggi Sanitarie), era diretta ad accertare che "...che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità". Tale disposizione, fu confermata dalla norma di semplificazione procedimentale di cui all'art.4 del D.P.R. 22 aprile 1994 , n. 425 (abrogato dall'art. 136, comma 2, d.p.r. n. 380/2001) per cui "... il direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti". Il precetto è stato infine riprodotto nell'art. 25 lett. b) che pone, tra i presupposti necessari dell'istanza di agibilità, la necessaria allegazione di una ..." dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato". Pertanto, ai sensi dell'art. 24, 1° co, del T.U. n. 380/2001 il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ma tale accertamento ha proprio l'integrale conformità delle opere realizzate al progetto approvato come presupposto giuridico di ammissibilità dell'istanza stessa alla successiva istruttoria di merito. In ragione della lettera delle disposizioni sopra ricordate, appaiono assolutamente erronei i precedenti dei TAR (isolati e comunque i risalenti nel tempo) per i quali il certificato di agibilità sarebbe finalizzato solo al controllo di tipo igienico-sanitario, con esclusione di qualsiasi riferimento alla conformità dell'edificio al progetto approvato. In tale scia, si deve poi annotare che la sentenza impugnata richiama in modo assolutamente fuorviante la decisione della Sez. V di questo Consiglio Stato 30 aprile 2009 n. 2760, che afferma esattamente il contrario di quanto il TAR vorrebbe fargli dire. In tale sentenza, infatti, si specifica testualmente che è: "... la stessa legge ad individuare, nella necessaria conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie, il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del suddetto certificato. ... Ancor prima della logica giuridica è d'altronde la ragionevolezza ad escludere che possa essere utilizzato, per qualunque destinazione, un fabbricato non conforme alla normativa urbanistico-edilizia e, come tale, in potenziale contrasto con la tutela del fascio di interessi collettivi alla cui protezione quella disciplina è preordinata (corretto uso del suolo, difesa

dell'ambiente, salubrità degli abitati, sicurezza e stabilità delle costruzioni, ecc.)” (così la sentenza n. 2760 cit.). Del tutto inconferente al presente contendere è al riguardo anche il riferimento nella sentenza all’art. 26 del T.U.E.D., secondo cui il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l’esercizio del potere dell’Amministrazione di dichiarazione di inagibilità. Tale disposizione è infatti manifestamente diretta all’ipotesi che successivamente si verifichi il venir meno dei requisiti igienico sanitari previsti dall’art. 222 r.d. 27 luglio 1934, n. 1265: si tratta dunque di una norma di ordine pubblico che non ha rilievo procedimentale, ma carattere sostanziale, essendo finalizzata alla successiva tutela degli interessi generali alla sicurezza ed alla salubrità degli immobili.»

## **n°276 AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> IMMOBILI CONDONATI**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3942 del 05/07/2012 - Relatore: Nicola Durante -  
Presidente: Pier Giorgio Trovato

**Sintesi: Le eventuali difformità dell’altezza dei vani dalle altezze standard, ove l’opera sia stata condonata, non impediscono il rilascio del certificato di abitabilità, dovendosi presumere che contestualmente al rilascio della concessione in sanatoria sia stata valutata la compatibilità delle altezze con l’uso abitativo dell’opera oggetto di condono.**

Estratto: «3.1- Il certificato di abitabilità, come è noto, certifica l'idoneità dell'immobile o di sua porzione ad essere adibita ad uso abitativo. Tale idoneità viene riscontrata verificando la statica dell'edificio e la sua salubrità ed accertando che siano soddisfatti alcuni criteri principalmente riguardanti la distribuzione dei vani e le rispettive volumetrie, nonché consistenza, dislocamento e funzionalità degli impianti essenziali quali, quello idrico e fognario (in tempi recenti alle verifiche da effettuarsi in base al TU n. 1265 del 1934, si sono aggiunte quelle relative alle nuove normative di sicurezza, antinfortunistica, accessibilità e risparmio idrico ed energetico, anche in recepimento di normativa comunitaria). Trattasi di procedura essenzialmente declaratoria. Il certificato va richiesto per le nuove costruzioni e per gli interventi di ricostruzione o sopraelevazione totali o parziali, nonché per interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni originarie. L'obbligo di tale certificato, introdotto con il Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, successivamente modificato e sostituito dal d.p.r. 22 aprile 1994, n. 425, da ultimo è disciplinato dal d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380. Nell'ambito della disciplina generale su richiamata si inserisce con carattere di specialità, il terzultimo comma dell'art. 35 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 che per gli immobili oggetto di condono edilizio, stabilisce che "a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni". Ciò posto, poiché le altezze degli ambienti risultano fissate da norme regolamentari, le eventuali difformità dell'altezza dei vani dalle altezze standard, ove l'opera sia stata condonata, non impediscono il rilascio del certificato di abitabilità, dovendosi presumere che contestualmente al rilascio della concessione in sanatoria sia stata valutata la compatibilità delle altezze con l'uso abitativo dell'opera oggetto di condono.»

**Sintesi: Il rilascio del certificato di abitabilità conseguente all'accoglimento del condono ai sensi dell'art. 35 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 se può avvenire in deroga a norme regolamentari, non può prescindere dalla verifica delle condizioni di salubrità dell'immobile, richieste da fonti normative di rango primario.**

Estratto: «3.2- Va, quindi, verificato, seguendo il percorso logico del TAR, prescindendo dalla pur fondata censura di integrazione motivazionale operata in sentenza, se la compatibilità dell'opera sotto il profilo edilizio, eventualmente contrasti con le norme in materia di igiene, atteso che il rilascio del certificato di abitabilità conseguente all'accoglimento del condono ai sensi dell'art. 35 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 se può avvenire in deroga a norme regolamentari, non può prescindere dalla verifica delle condizioni di salubrità dell'immobile, richieste da fonti normative di rango primario. Come si è detto, in base agli artt. 220 e 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche, l'abitabilità viene rilasciata, previa ispezione dei luoghi, se la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto assentito, se i muri siano convenientemente prosciugati e non sussistano altre cause di insalubrità. Fermo che la conformità urbanistico – edilizia della struttura in questione è implicita nella concessione in sanatoria, la verifica deve riguardare esclusivamente le eventuali cause di insalubrità. Tali cause, secondo il TAR, sarebbero implicite nella rilevata insufficienza dell'altezza del soppalco, alla stregua di presunzione assoluta di insalubrità. Siffatto sillogismo non appare convincente. Invero, l'altezza di un locale destinato ad abitazione o a frequentazione da parte di persone, assume rilevanza nel giudizio di insalubrità dell'ambiente, laddove incida negativamente sulle condizioni igieniche e sul ricambio d'aria, sì da ripercuotersi sul benessere di chi vi abita o dei fruitori. Il locale di cui trattasi ha l'altezza di mt. 4,47 ed il soppalco che si sviluppa lungo il lato maggiore, oltre ad essere aperto, essendo delimitato da una balconata ed essere finestrato sul lato opposto, ha una modesta profondità, sicché il vano sottostante è solo parzialmente coperto dal soppalco. La struttura per come realizzata, anche a persona inesperta, non appare compromettere il ricambio d'aria né del soppalco, né del locale sottostante. Conforta tale impressione, la relazione peritale arricchita dalle planimetrie dei luoghi, dalla quale risulta effettivamente che il soppalco è struttura aperta che si sviluppa su un lato di uno dei locali terranei ed è finestrata sul lato opposto che affaccia nel cortile. Nella relazione peritale, si attesta che per il numero, la dimensione e le geometrie delle aperture, tra loro in opposizione, è soddisfatto pienamente il numero di ricambi aria/ora che normativamente compreso tra 20/30 ricambi/ora, risulta nel caso di 26,04 e che l'installazione nei locali di elettroventole meccaniche consente al soppalco e al vano sottostante di usufruire oltre che di areazione naturale sufficiente, anche di aereazione meccanica, sicché il ricambio d'aria è sicuramente assicurato. Non sussiste, quindi, problema sul ricambio d'aria.»

### n°277 **AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> IMMOBILI NON ABITATIVI**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.98 del 12/01/2011 - Relatore: Claudio Contessa -  
Presidente: Giuseppe Severini

**Sintesi: La disciplina nazionale in tema di rilascio dei titoli abilitativi per l'installazione delle stazioni radio base per telefonia mobile non richiede certificato di abitabilità.**

Estratto: «Quanto alla carenza del certificato di abitabilità, si osserva che la disciplina nazionale in tema di rilascio dei titoli abilitativi per l'installazione delle S.R.B. per telefonia mobile non richiede tale elemento. Un'eventuale esigenza in tal senso risulterebbe ultronea, trattandosi di installazioni assimilate per legge ad opere di urbanizzazione primaria ed in ordine alla cui realizzabilità non sembra ostare la carenza di un requisito (quello dell'abitabilità) finalizzato a ben diversi scopi. Per quanto concerne il secondo dei richiamati profili, si osserva che (come affermato dalla appellata) la previsione di cui all'art. 29 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 in tema di 'piani di recupero' si limita a prescrivere che gli edifici abusivi oggetto di sanatoria siano inseriti nell'ambito di atti di pianificazione urbanistica diretti al loro più adeguato inserimento nell'ambito del tessuto urbano. La previsione, in ragione del suo dettato e dello scopo contestuale a quella legge, non può essere intesa nel senso di prescrivere che qualunque altro intervento da realizzare sui medesimi immobili (anche avente ad oggetto – come nel caso di specie – installazioni assimilate ad opere di urbanizzazione) debba essere a propria volta inserito nell'ambito di un piano di recupero.»

TAR VENETO, SEZIONE II n.2 del 03/01/2011 - Relatore: Angelo De Zotti - Presidente: Angelo De Zotti

**Sintesi: L'autorizzazione di agibilità relativa agli immobili non abitativi, come gli opifici industriali, deve riguardare solo la salubrità degli ambienti e quindi solo il manufatto edilizio e non l'attività contingente che vi si svolge: tale autorizzazione concerne, infatti, l'attitudine dell'edificio all'uso suo proprio, la sua igienicità interna e il rispetto delle norme costruttive.**

Estratto: «Con il primo d'essi viene impugnata la condizione apposta al certificato di agibilità e relativa alla destinazione del manufatto a "magazzino non presidiato in conformità alla legge regionale 27/93 e alla delibera della G.R. 1526/2000". Tale prescrizione, apposta anche nella concessione edilizia in variante è stata impugnata con ricorso straordinario al Capo dello Stato, che l'ha annullata, unitamente alla delibera regionale 1526/2000, nei limiti dell'interesse del ricorrente. Il giudizio potrebbe quindi essere definito, in parte qua, accogliendo il motivo di illegittimità derivata dedotto sub 2), atteso che quantunque non sussista tra i due atti (la concessione in variante e il certificato di agibilità) un rapporto di pregiudizialità funzionale - nel senso che il certificato di agibilità non è atto presupponente la concessione edilizia, se non in quanto atto che legittima la costruzione - nella specie ciò che è in contestazione è l'identica prescrizione contenuta nei due provvedimenti, che se dichiarata illegittima ed annullata nel primo non potrà che essere dichiarata tale anche nel secondo. In ogni caso il ricorso, anche a voler escludere l'effetto caducante della prescrizione, per effetto dell'annullamento di tale prescrizione nel distinto giudizio amministrativo che ha riguardato la concessione edilizia in variante, il ricorso va accolto per l'evidente fondatezza del primo motivo con il quale si deduce che l'autorizzazione di agibilità

relativa agli immobili non abitativi, come gli opifici industriali, deve riguardare solo la salubrità degli ambienti e quindi solo il manufatto edilizio e non l'attività contingente che vi si svolge (cfr. C.d. S. sez. 5<sup>a</sup> 3 giugno 1996 n. 613) : tale autorizzazione concerne, infatti, l'attitudine dell'edificio all'uso suo proprio, la sua igienicità interna e il rispetto delle norme costruttive.»

## **n°278 AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> LOCAZIONE**

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.25223 del 29/11/2011 - Relatore: Carlo Filadoro  
- Presidente: Francesco Trifone

**Sintesi: Nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e - in particolare la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di una attività commerciale - costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c. a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata. Tuttavia, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della specifica attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni.**

**Sintesi: Stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della attività ripromessavi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative.**

**Sintesi: La destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore.**

**Estratto: «Il quesito da risolvere nel caso di specie non è se l'immobile fosse - o meno - destinato a studio dentistico né se la locatrice si fosse impegnata ad effettuare alcuni lavori necessari per rendere l'immobile (accatastato come negozio) idoneo alla destinazione di**

studio medico/dentistico. Il tema sollevato, infatti, nel tre motivi di ricorso riguarda la individuazione degli obblighi posti a carico della parte locatrice dall'art. 1575 c.c. in particolare se tra questi obblighi sia ricompreso anche quello di ottenere il certificato di abitabilità ed agibilità (ovvero se questo obbligo possa discendere solo da una espressa pattuizione delle parti). Il Collegio intende qui confermare il consolidato insegnamento di questa Corte, secondo il quale, in via generale (Cass. 7 giugno 2011 n. 12286) "nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio e - in particolare la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di una attività commerciale - costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c. a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata". Tale principio, tuttavia, deve essere letto alla luce delle decisioni di questa stessa Corte, secondo le quali "nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della specifica attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni. (Cass. 25 gennaio 2011 n. 1735). Nello stesso senso è stato precisato che: "stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso (nella specie: non abitativo) grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della attività ripromessavi, ed altresì adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della attività ripromessasi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative". (Cass. 30 aprile 2005 n. 9019). Ed ancora: "Una volta che sia stato stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività per cui è stato locato, anche in relazione al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative" (Cass. 31 marzo 2008 n. 8303). Infine, la destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass. 11 aprile 2000 n. 4598, 13 marzo 2007 n. 5836). I giudici di appello, nella sentenza impugnata, hanno escluso che le parti avessero espresso una comune volontà di adibire l'immobile ad uso studio medico/dentistico: infatti nel contratto si accennava solo alla volontà di adibire l'immobile ad uso ufficio. Nel caso di specie, il C. aveva chiesto ed ottenuto in locazione un immobile destinato a negozio e, pertanto, era del tutto naturale che per ottenere le autorizzazioni e concessioni necessarie per un mutamento di destinazione (peraltro del tutto particolare, come quella di studio medico/dentistico) egli dovesse compiere tutti gli opportuni adattamenti. Solo al termine dei lavori, infine, sarebbe stato possibile completare le pratiche amministrative necessarie per la utilizzazione dell'immobile. E dunque non poteva essere considerato come inadempimento imputabile alla parte locatrice il mancato rilascio (ottenuto solo a distanza di un anno) di tutte le licenze ed autorizzazioni prescritte. Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III CIVILE n.14113 del 27/06/2011 - Relatore: Paolo D'Alessandro - Presidente: Francesco Trifone

**Sintesi: Qualora il contratto di locazione contenga una clausola con cui il locatore si impegna a richiedere il rilascio del certificato di agibilità, senza alcun termine, il conduttore non può lamentare la mancanza di tale certificato quale vizio della cosa locata.**

Estratto: «1.- Con il primo motivo la società ricorrente lamenta la violazione dell'art. 1578 cod. civ., deducendo - a sostegno del proprio diritto - che l'immobile - contrariamente a quanto dichiarato in contratto dal locatore - non era in regola con le norme urbanistiche ed edilizie, tanto che il locatore stesso aveva dovuto chiedere una nuova licenza edilizia, eseguendo ulteriori lavori.1.1.- Il mezzo è in parte inammissibile ed in parte infondato.È inammissibile nella parte in cui, facendo generico riferimento alle "norme urbanistiche ed edilizie", la cui violazione avrebbe determinato il mancato rilascio del certificato di agibilità, è del tutto generico.È infondato in quanto la società ricorrente trascura che, secondo l'art. 3 de contratto di locazione, riportato nella sentenza impugnata, essa era a conoscenza della mancanza del certificato di agibilità, che il locatore si impegnava a richiedere, senza fissazione di alcun termine.»

### **n°279 AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> MOMENTO**

TAR MARCHE n.69 del 03/03/2009 - Relatore: Alberto Tramaglini - Presidente: Vincenzo Sammarco

**Sintesi: È legittima la volontaria rinuncia da parte dei lottizzanti ad ottenere l'agibilità fintanto che non sia completata l'attuazione del piano.**

Estratto: «Nel ricorso n.506 del 2007 viene ulteriormente messa in dubbio la legittimità della convenzione nella parte in cui subordina il rilascio del certificato di agibilità al completamento delle opere di urbanizzazione che facevano capo ai lottizzanti, clausola ritenuta vessatoria e comunque nulla in quanto illecita ex art. 1418 c.c. e priva di causa. Rimandando a quanto sopra osservato in ordine alla inconfigurabilità nella fattispecie di un contratto per adesione, deve escludersi la nullità della clausola. Nel regolamento dei reciproci interessi le parti hanno inteso assicurare la coordinata esecuzione delle opere, di modo che alla realizzazione degli edifici di carattere privato si accompagnasse la contemporanea predisposizione di tutte le opere di urbanizzazione previste, ed a garanzia di tale assetto di interessi hanno posto non solo clausole con effetti patrimoniali ma anche un disincentivo come quello in esame. Non sembra che la volontaria rinuncia, effettuata dai lottizzanti con la sottoscrizione della convenzione, ad ottenere l'agibilità fintanto che non fosse completata l'attuazione del piano attenga ad un qualche diritto indisponibile ovvero urti con una norma di carattere imperativo o un principio dell'ordinamento. La clausola ha, d'altra parte, una propria causa, che va vista nell'ambito dei complessivi interessi delle parti

disciplinati dal piano e dalla convenzione, mentre per altro verso la possibilità di rifiutare il rilascio del titolo di agibilità non può avere carattere definitivo, venendo meno le ragioni del diniego in coincidenza con l'ultimazione delle opere, chiunque sia il soggetto esecutore. Ciò, perlomeno, fintanto che la convenzione in parola continui a regolare il rapporto tra le parti.»

### n°280 **AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> MOTIVAZIONE**

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.1754 del 12/12/2011 - Relatore: Luca Morbelli - Presidente: Santo Balba

**Sintesi: Con riferimento ad un intervento di mutamento di destinazione d'uso senza opere, è illegittimo il diniego del certificato di agibilità motivato sulla semplice base della pendenza di un procedimento repressivo edilizio.**

Estratto: «Il primo provvedimento impugnato è un diniego di agibilità di un immobile in relazione al quale è stato effettuato un abusivo cambio di destinazione d'uso. Il ricorso sul punto è fondato avuto riguardo alla circostanza che l'amministrazione ha addotto a giustificazione del diniego la pendenza di un procedimento amministrativo e giurisdizionale finalizzato ad ottenere la demolizione del manufatto. Il Collegio ritiene, anche avuto riguardo, alla particolarità della fattispecie, caratterizzata da un mutamento di destinazione d'uso senza opere di conformarsi alla giurisprudenza prevalente secondo cui il certificato di agibilità, essendo finalizzato al controllo di tipo igienico-sanitario ed escludendo qualsiasi riferimento alla conformità dell'edificio al progetto approvato, non assume alcun rilievo sotto il profilo urbanistico-edilizio (T.A.R. Puglia Lecce, sez. III, 22 novembre 2007, n. 3968) onde la pendenza di un procedimento repressivo edilizio di per sé non costituisce idonea motivazione di diniego del certificato.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.4982 del 05/09/2011 - Relatore: Antonio Amicuzzi - Presidente: Calogero Piscitello

**Sintesi: Il provvedimento di diniego del certificato di agibilità deve essere motivato prevalentemente con riferimento alla salubrità o meno della costruzione, nonché alla conformità alla concessione, essendo viceversa insufficiente il riferimento alla circostanza che essa concessione è viziata ed il mero rilievo della dedotta difformità dell'opera realizzata da detta concessione.**

Estratto: «IV.1.1.- Osserva in proposito la Sezione che l'art. 221, comma 1, del r.d. n. 1265/1934 stabiliva, che "Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità". L'art. 4, comma 1, del d.P.R. n. 425/1994, il cui art. 5 ha abrogato detto art. 221, stabiliva, all'epoca della adozione del

provvedimento impugnato, che “Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti”. Il certificato di agibilità non ha quindi alcuna attinenza con fini di tutela urbanistico edilizia e si limita quindi ad attestare una situazione oggettiva e, in particolare, la corrispondenza dell'opera realizzata al progetto assentito, nonché la mancanza di cause di insalubrità limitate alla costruzione in sé considerata. Il negativo provvedimento impugnato è basato sulla circostanza che il parere favorevole della U.S.L 36, sulla base del quale era stata rilasciata la concessione edilizia, era stato reso in base a planimetria non conforme al P.R.G. all'epoca vigente, nonché sulla circostanza che l'opera in questione sarebbe stata realizzata in parziale difformità dalla concessione edilizia, con riferimento alla distanza dal confine stradale. Detto provvedimento di diniego del certificato di agibilità avrebbe invece dovuto essere motivato prevalentemente con riferimento alla salubrità o meno della costruzione, nonché alla conformità alla concessione (a suo tempo rilasciata “visti gli strumenti urbanistici vigenti” e all'epoca non ancora annullata), con insufficienza del riferimento alla circostanza che essa concessione sarebbe stata viziata e del mero rilievo della dedotta difformità dell'opera realizzata da detta concessione, quanto alla distanza dal confine, che avrebbe dovuto essere oggetto di più specifica contestazione tecnico giuridica con riguardo alle circostanze che dimostravano la difformità tra l'opera realizzata e quella prevista dalla concessione edilizia, solo in seguito annullata.»

### n°281 AGIBILITÀ E ABITABILITÀ --> OPERE DI URBANIZZAZIONE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5450 del 24/10/2012 - Relatore: Umberto Realfonzo - Presidente: Paolo Numerico

**Sintesi: Il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce un presupposto indefettibilmente necessario per l'agibilità degli immobili realizzati nell'ambito di una convenzione urbanistica che li contempla.**

Estratto: «Quanto al secondo profilo erroneamente il TAR afferma, a fondamento della sua decisione, che si dovrebbe distinguere tra i “due aspetti, quello pubblicistico e quello privatistico” e che comunque “... il mancato completamento delle opere di urbanizzazione riguarda profili di natura contrattuale non incidenti sugli aspetti di sicurezza e igienico-sanitari e sulla formazione del silenzio assenso riguardo la domanda di agibilità.” Esattamente l'appellante afferma, infatti, che l'accertamento della piena conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie ed alle prescrizioni del permesso di costruire (ma anche, come si vedrà, alle disposizioni della convenzione urbanistica) costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità. In conseguenza ha ragione V. quando contesta il presupposto logico e giuridico delle affermazioni che il TAR ha posto a fondamento della ritenuta formazione del silenzio assenso. Né convince al riguardo la corrispondente eccezione, mossa dalle società appellate, per cui il mancato

rilascio del certificato di agibilità sarebbe connesso all'interpretazione di una convenzione civilistica stipulata tra la parte privata e il Comune. L'accordo di programma, introdotto dall'art. 27, l. 8 giugno 1990 n. 142, e ora disciplinato dall'art. 34, t.u. 18 agosto 2000 n. 267 è un istituto finalizzato alla definizione ed attuazione, con eventuale incidenza sugli strumenti urbanistici, di opere, interventi o programmi che richiedono per la loro completa realizzazione l'azione integrata e coordinata di comuni, province e regioni, di amministrazioni statali o di altri soggetti pubblici (cfr. Consiglio Stato sez. IV 21 novembre 2005 n. 6467). Si deve perciò assolutamente escludere che la convenzione urbanistica possa essere ragguagliata ad un regolamento negoziale di diritto privato, in quanto si tratta di uno strumento specifico che, sotto il profilo sistematico, deve essere ricondotto agli artt. 11, comma 5, e 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, per cui ad essi si applicano "ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili (art. 11, 2° co L. n.241/1990). E ciò è indirettamente dimostrato anche sul piano processuale dalla disposizione di cui all'art. 131, primo comma, lett. a) n. 2 del c.p.a., che riserva alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo tutte le questioni relative alla "... formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento amministrativo e degli accordi fra pubbliche amministrazioni...", per cui non può mai darsi alcun rilievo al fatto che la domanda abbia ad oggetto l'accertamento di un inadempimento contrattuale (cfr. Cass. Civ. Sez. Unite, 14 marzo 2011, n. 5923). In tale direzione è dunque evidente che restano attratte nella sfera pubblicistica tutte le prescrizioni e le disposizioni concordate in quella sede con il soggetto realizzatore dell'intervento finalizzato al perseguimento di quel complesso di interessi pubblici che sono coinvolti da interventi edilizi di comparto, anche alla luce dei quali l'Amministrazione deve valutare la positiva realizzazione di tutti gli adempimenti convenuti. Le convenzioni urbanistiche, per la loro natura, di "accordi sostitutivi" del provvedimento ai sensi dell'art. 11, comma 5, l. n. 241 del 1990 (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV 16 febbraio 2011 n. 1014), determinano, infatti, l'assetto della parte del territorio in considerazione e sono destinate ad inserire gli edifici realizzandi in un contesto compiutamente integrato. Le relative prescrizioni regolano -- in via definitiva, con efficacia "erga omnes" e a tempo indeterminato -- il complessivo assetto urbanistico ed edilizio della porzione di territorio comunale interessata dall'intervento. Per questo i fabbricati realizzati nell'ambito di tali convenzioni non possono essere proceduralmente e funzionalmente disgiunti dalla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione previste a tal fine (come dimostra il fatto che queste possono essere accettate dai Comuni soltanto a seguito dell'esito favorevole del relativo collaudo: cfr. Consiglio Stato, Sez. V 30 aprile 2009 n. 2768). Nel caso in esame, deve dunque escludersi che le disposizioni, ed in particolare quelle dell'art. 16 della Convenzione, afferissero solo al versante dei rapporti di carattere obbligatorio tra Comune e società appellanti, ma al contrario quelle prescrizioni disciplinavano tutti gli aspetti -- strettamente attinenti al rapporto pubblicistico -- del procedimento amministrativo di realizzazione del relativo comparto. Non si deve in vero dimenticare che l'esecuzione diretta delle predette opere da parte del concessionario è una scelta discrezionale dell'Amministrazione comunale, la quale, in tali casi, conserva la facoltà di procedere alla verifica ed alla congruità delle opere di urbanizzazione realizzate. In un paese civile, onde evitare la creazione di comparti carenti delle necessarie infrastrutture, il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce dunque un presupposto comunque indefettibilmente necessario per l'agibilità degli immobili realizzati nell'ambito di una convenzione urbanistica che li contempla. In conseguenza, ai fini del rilascio dell'agibilità è sempre necessario l'accertamento della loro conformità al

progetto approvato in esecuzione della convenzione medesima. In tale scia, il collaudo -- anche per lotti funzionali e secondo modalità stabilite nella medesima convenzione urbanistica -- deve avvenire unitariamente sia per le opere di edilizia privata che per le relative opere di urbanizzazione. Proprio il carattere di integralità dell' intervento, che sia unitariamente previsto e disciplinato dalla convenzione, rende, dunque, necessaria la verifica della conformità urbanistico-edilizia dei fabbricati di pertinenza del privato, in tutt'uno con la congruità tecnica delle opere destinate ad integrare la relativa dotazione di pubblici servizi. Per questo legittimamente l'art. 16, secondo comma della convenzione, subordinava espressamente "il rilascio dei certificati di agibilità al collaudo finale favorevole, anche per lotti funzionali, delle previste opere di urbanizzazione". Al riguardo, siccome "in claris non fit interpretatio", del tutto erroneamente dunque il TAR (cfr. pag. 15), con l'artificioso riferimento ad erronei "profili di carattere contrattuale", ha ritenuto di poter interpretare la predetta disposizione in aperto contrasto con il suo manifesto significato letterale. Inoltre è inconferente, ai fini dell'agibilità de quo, l'ulteriore rilievo del TAR per cui restava ferma "...tuttavia la possibilità per il Comune di eseguire direttamente le opere mancanti utilizzando ove occorra la garanzia fideiussoria", in quanto tale ipotesi si riferisce ad un inadempimento anche parziale di carattere definitivo, che qui comunque non ricorre. Esattamente il Comune ha quindi posposto l'emanazione del relativo certificato all'effettivo completamento e collaudo delle opere di urbanizzazioni in senso sostanziale.»

**Sintesi: Nell'ambito di un piano di attuazione del PRG, legittimamente il Comune collega il rilascio dell'agibilità al completamento di tutte le opere di urbanizzazione dedotte nella convenzione urbanistica.**

Estratto: «\_\_\_ 7.§.2. Tutte le censure in sostanza concernono l'archittrave fondamentale della formazione del silenzio, su cui erroneamente il TAR fonda le proprie conclusioni. In primo luogo in linea di principio deve ritenersi che, ai fini dell'agibilità, debbano essere prodotti: -- in caso di permesso di costruire singolo tutti i documenti specificamente prescritti dall'art. 25 del t.u. n.380/2001;-- in caso di piani esecutivi, oltre ai precedenti atti, devono essere prodotti i collaudi relativi alle opere di urbanizzazione previsti nelle relative convenzioni (come esattamente rilevato dall'appellante con la doglianza di cui al punto 6.14.) .Ciò perché, come sottolineato anche in precedenza, si tratta di opere che sono destinate a fornire o a completare le necessarie infrastrutture ed ad armonizzare le nuove edificazioni, inscindibilmente collegate al contesto del territorio e dei servizi esistenti. Pertanto deve necessariamente affermarsi che, nell'ambito di un piano di attuazione del PRG, legittimamente un Comune collega il rilascio dell'agibilità al completamento di tutte le opere di urbanizzazione dedotte nella convenzione urbanistica. Considerando la vastità e l'ampiezza dei Comparti ricompresi dalla "Convenzione urbanistica Piano di Assetto di piazza dei Navigatori e via Giustiniano Imperatore" deve annotarsi che, se non vi è stata un'inerzia assoluta da parte delle appellate, nondimeno consta una produzione della documentazione tecnico-amministrativa comunque insufficiente ad integrare quella completezza documentale costituente il presupposto giuridicamente necessario per la formazione del silenzio assenso..Se molte delle certificazioni erano state successivamente prodotte con una data successiva alle istanze, e evidente che esse non potevano concorrere al formarsi del silenzio assenso, ma semmai potevano e dovevano essere comunque valutate nel prosieguo dal Comune ai fini della verifica delle condizioni di agibilità. In particolare, ad un sommario