

anno 4 numero 6

novembre dicembre 2014

ISBN 978-88-6907-076-1

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

EXEO edizioni

professionisti
pubblica amministrazione

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

anno 4 numero 6
novembre dicembre 2014





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

La presente pubblicazione è composta da una selezione delle notizie più lette - derivanti dalla giurisprudenza in materia di urbanistica ed edilizia - pubblicate nel bimestre di riferimento dalla rivista telematica www.urbium.it. Alle massime/sintesi sono associati i brani pertinenti originali delle sentenze a cui esse si riferiscono.

Copyright © 2015 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle stesse e il titolo della notizia costituiscono parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl. Quanto alla riproduzione delle sintesi/massime, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dall'indicazione della fonte. Ogni altra riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo è vietata senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime/sintesi siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili, anche a causa dell'intrinseca complessità della materia e dell'incessante susseguirsi di svariati orientamenti dottrinali e giurisprudenziali di cui può essere dato conto solo parzialmente. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Numero finito di elaborare il giorno 8 gennaio 2015 | Materia: urbanistica ed edilizia | Tipologia: notiziario | Formato: digitale, pdf. | ISBN 978-88-6907-076-1 | Collana: Osservatorio di giurisprudenza, a cura di Paolo Loro | NIC: 213 | codice: URB23 | Prezzo: € 25,00 IVA compresa singolo numero. | Acquisto, pagamento e consegna del prodotto avvengono esclusivamente via internet tramite il sito www.exeo.it | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c. s. i. v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD info@exeo.it. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento.



professionisti

pubblica amministrazione

www.urbium.it - www.territorio.it - www.exeo.it

non possa essere qualificato come ristrutturazione integrando, invece, una nuova costruzione.

Estratto: «Risulta dagli atti come i lavori di ristrutturazione eseguiti dal ricorrente sulla tettoia ne abbiano comportato la traslazione di circa un metro. Secondo un costante e consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa la traslazione dell'edificio comporta che l'intervento di demolizione e ricostruzione non possa essere qualificato come ristrutturazione integrando, invece, una nuova costruzione (TAR, Lazio, Roma, I, 6/07/2012 n. 6176; TAR Lecce, 12/03/2012 n. 484; TAR L'Aquila, 14/12/2009 n. 548). I lavori eseguiti, avendo posto in essere una struttura nuova, in alcun modo riconducibile a quella di cui era stata chiesta la sanatoria, non rientrano in nessuna delle tipologie ammesse dal regolamento edilizio del Comune di Firenze sugli immobili oggetto di domanda di condono. Nulla si può, quindi, eccepire alla decisione del Comune di rigettare la domanda di sanatoria per essere venuto a mancare il manufatto a cui essa si riferiva.»

LA SOSPENSIONE DEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI AI SENSI DELLA L.N. 326/03 È SUBORDINATA ALL'ASTRATTA SANABILITÀ DELLE OPERE

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.3376 del 17/06/2014

Relatore: Leonardo Pasanisi - Presidente: Leonardo Pasanisi

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

Sintesi: La sospensione dei provvedimenti sanzionatori, in applicazione della normativa sul condono edilizio di cui al D.L. n. 269/03 (convertito in legge n. 326/03), non è automatica ma subordinata all'astratta sanabilità delle opere abusivamente eseguite, sotto il profilo oggettivo, temporale e finanziario.

Estratto: «2. In relazione alla prima doglianza dei ricorrenti, occorre infatti evidenziare che, come chiarito dalla giurisprudenza formatasi sul punto, la sospensione dei provvedimenti sanzionatori, in applicazione della normativa sul condono edilizio di cui al D.L. n. 269/03 (convertito in legge n. 326/03), non è automatica, essendo subordinata all'astratta sanabilità delle opere abusivamente eseguite, sotto il profilo oggettivo, temporale e finanziario (Cons. St., sez. IV, ord. n. 2037 del 4 maggio 2004; Cass. Pen., Sez. III, 3 febbraio 2004, n. 3992; T.A.R. Campania, Napoli, sez. VI, 12 settembre 2006, n. 8045). Nella fattispecie oggetto di giudizio, la difesa di parte ricorrente non ha fornito neanche un principio di prova in ordine all'avvenuta esecuzione del contestato intervento edilizio entro il termine del 31 marzo 2003, inderogabilmente fissato per l'accesso ai benefici previsti dalla normativa in materia, essendosi limitata a mere asserzioni, inidonee a superare le risultanze degli accertamenti eseguiti, emergenti dallo stesso provvedimento demolitorio impugnato. Gli esiti dell'attività svolta dall'U.T.C. (verbale di accertamento del 22 luglio 2004) e dal Comando della Polizia Municipale (notizia di reato n. 455/P.E. del 22 luglio 2004), evidenziano infatti lo sviluppo dell'attività edilizia nel periodo temporale successivo alla scadenza del suddetto termine,

inderogabilmente stabilito per l'ammissibilità al condono; in relazione a tale rilevante profilo, peraltro, la difesa di parte ricorrente non ha dedotto specifiche argomentazioni che, comunque, avrebbero dovuto essere supportate da idonee allegazioni. A fronte delle evidenziate risultanze, dunque, risulta del tutto insufficiente la dichiarazione prodotta in sede di presentazione delle domande di condono, depositate in giudizio in data 7 maggio 2014.»

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

Sintesi: L'ordine di demolizione non richiede una specifica motivazione che dia conto della valutazione delle ragioni di interesse pubblico sottese alla determinazione assunta o della comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, in quanto il presupposto per l'adozione dell'ordine è costituito esclusivamente dalla constatata esecuzione dell'opera in difformità dal titolo abilitativo o in sua assenza, con la conseguenza che il provvedimento è sufficientemente motivato con la descrizione delle opere abusive e il richiamo alla loro accertata abusività.

Estratto: «3. In relazione alla seconda ed alla terza censura, si deve in contrario rilevare che, secondo il pacifico orientamento della giurisprudenza, in caso di ordine di demolizione non è richiesta una specifica motivazione che dia conto della valutazione delle ragioni di interesse pubblico sottese alla determinazione assunta o della comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, in quanto il presupposto per l'adozione dell'ordine de quo è costituito esclusivamente dalla constatata esecuzione dell'opera in difformità dal titolo abilitativo o in sua assenza, con la conseguenza che il provvedimento, ove ricorrano i predetti requisiti, è sufficientemente motivato con la descrizione delle opere abusive e il richiamo alla loro accertata abusività (cfr. T.A.R. Puglia, Lecce, Sez. III, 4.2.2012, n. 227; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 9.2.2012, n. 693). In presenza di una nuova costruzione (per la quale era indubbiamente necessario il permesso di costruire), non occorre quindi alcuna specifica valutazione circa la reale compromissione degli interessi paesaggistici coinvolti. Nel caso che ne occupa, è tra l'altro pacifico che le opere sanzionate sono state realizzate senza alcun titolo edilizio in zona "7" del P.U.T. e "B" del P.R.G. (ricadente altresì in zona sismica ai sensi della delibera della Regione Campania n. 5447 del 7 novembre 2002).»

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

Sintesi: L'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive rientra nella competenza del dirigente comunale, ovvero, nei comuni sprovvisti di detta qualifica, dei responsabili degli uffici e dei servizi ma non del sindaco, trattandosi di tipico potere gestionale.

Estratto: «4. Anche la quarta censura è del tutto destituita di fondamento. Ai sensi dell'art. 51, comma 3, della L. 8 giugno 1990, n. 142, nel testo novellato dall'art. 6, comma 2, della L. 15 maggio 1997, n. 127 (nonché dell'art. 2 della legge 16 giugno 1998, n. 191, e dell'art. 107, comma 3 lett. g, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267), l'ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive rientra nella competenza del dirigente comunale, ovvero, nei Comuni sprovvisti di detta qualifica, dei responsabili degli uffici e dei servizi e non del Sindaco, trattandosi di tipico potere gestionale (cfr. T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 11 febbraio 2005, n. 946; TAR Campania, Napoli, Sez. II, 18 dicembre 2003, n. 15430).»

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

Sintesi: Gli atti di repressione degli abusi edilizi hanno natura urgente e strettamente vincolata con la conseguenza che, ai fini della loro adozione, non sono richiesti apporti partecipativi del soggetto destinatario e quindi non devono essere necessariamente preceduti dalla comunicazione di avvio del procedimento.

Estratto: «5. Anche la quinta ed ultima censura non può essere condivisa. Gli atti di repressione degli abusi edilizi hanno natura urgente e strettamente vincolata (essendo dovuti in assenza di titolo per l'avvenuta trasformazione del territorio), con la conseguenza che, ai fini della loro adozione, non sono richiesti apporti partecipativi del soggetto destinatario e quindi non devono essere necessariamente preceduti dalla comunicazione di avvio del procedimento (cfr. C.d.S., Sez. IV, 1 ottobre 2007, n. 5049; T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 7 giugno 2013, n. 3026).»

**L'ONERE DI MOTIVAZIONE DELLE SCELTE URBANISTICHE È
AGGRAVATO IN CASO DI LESIONE DI UN AFFIDAMENTO QUALIFICATO
DEI PRIVATI**

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.667 del 23/06/2014
Relatore: Francesco Gambato Spisani - Presidente: Angelo De Zotti

PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE
URBANISTICHE

Sintesi: L'amministrazione nell'approvare uno strumento urbanistico generale dispone di una discrezionalità molto ampia sindacabile in sede di legittimità nei soli casi di illogicità manifeste.

PROCEDURA --> DISCREZIONALITÀ DELLA P.A. --> NELLE SCELTE
URBANISTICHE --> MOTIVAZIONE

Sintesi: L'onere motivazionale delle scelte urbanistiche è aggravato laddove esse vadano a ledere un affidamento qualificato dei privati che deve risultare da un titolo formale, perfetto ed efficace, quale una convenzione di lottizzazione, o un accordo di diritto privato, già conclusi, ovvero derivare da atti non equivoci dell'amministrazione.

GIUDIZIO --> INTERESSE AD AGIRE --> STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Sintesi: L'interesse a impugnare uno strumento urbanistico sussiste solo a fronte di un diretto e immediato pregiudizio da esso derivante per un bene riconducibile al ricorrente che pertanto ha l'onere di dimostrare in quale specifico modo l'accoglimento del motivo lo avvantaggerebbe.

Estratto: «2. Risulta anzitutto infondato il primo motivo di ricorso, incentrato sul presunto carattere illogico della determinazione comunale, che avrebbe violato un'aspettativa dei ricorrenti. In proposito, il Collegio non vede ragione di discostarsi dall'insegnamento della costante giurisprudenza, per tutte da ultimo C.d.S. sez. IV 21 ottobre 2013 n°5114, per cui l'amministrazione nell'approvare uno strumento urbanistico generale come quello per cui è causa dispone di una discrezionalità molto ampia, sindacabile nella presente sede di legittimità nei soli casi di illogicità manifeste, che nella specie non sussiste, poiché all'evidenza non è di per sé illogica la scelta di destinare un terreno libero a servizio pubblico, in assenza di particolari circostanze di fatto che palesino un abuso, qui per vero nemmeno allegate.3. I ricorrenti hanno invece invocato un diverso principio, sul quale per tutte già C.d.S. a.p. 22 dicembre 1999 n°24, che impone una motivazione più penetrante delle scelte urbanistiche là dove esse, per quanto qui rileva, vadano a ledere un affidamento qualificato dei privati, affidamento che peraltro deve risultare da un titolo formale, perfetto ed efficace, quale una convenzione di lottizzazione, o un accordo di diritto privato, già conclusi, ovvero derivare da atti non equivoci dell'amministrazione, come nel caso classico del lotto intercluso unico non edificato; non vi è invece onere alcuno di motivare la modifica in senso peggiorativo del regime di un'area, dato che non esiste nel sistema, né tantomeno assume rango costituzionale, un generale principio che vieti la reformatio in peius di una previsione di piano, al cui mantenimento sussiste solo una mera aspettativa di fatto.4. Applicando il principio suddetto al caso di specie, il Collegio esclude che in capo ai ricorrenti sussista alcuna aspettativa qualificata, dato che gli stessi, come spiegato in narrativa, hanno lasciato trascorrere molti anni senza in alcun modo sfruttare le potenzialità edificatorie del loro fondo: nella decisione del Comune di mutarne il regime, ancora una volta, non si riconosce alcuna illogicità manifesta.5. I residui motivi vanno tutti dichiarati inammissibili per difetto di interesse, accogliendo la relativa eccezione proposta dal Comune come in narrativa. Come è noto, secondo un orientamento maggioritario, che il Collegio condivide, l'interesse ad impugnare uno strumento urbanistico si ritiene sussistere solo a fronte di un diretto e immediato pregiudizio da esso derivante per un bene riconducibile al ricorrente, che pertanto ha l'onere di dimostrare in quale specifico modo l'accoglimento del motivo lo avvantaggerebbe.»

GLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE PERMANGONO NONOSTANTE L'INEFFICACIA DEL PIANO ATTUATIVO

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.1133 del 26/06/2014
Relatore: Raffaello Gisondi - Presidente: Maurizio Nicolosi

GIUDIZIO --> GIURISDIZIONE E COMPETENZA --> ACCORDI SOSTITUTIVI
DI PROVVEDIMENTO --> CONVENZIONE URBANISTICA

Sintesi: Nelle controversie inerenti i rapporti scaturenti dagli accordi di cui all'art. 11 L.n. 241/90 (nel caso di specie una convenzione di lottizzazione) sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo in quanto non è possibile scorporare le questioni di natura patrimoniale da quelle inerenti l'esercizio del potere autoritativo.

Estratto: «È stato innanzitutto eccepito il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo. La Cooperativa, non ignora che le convenzioni urbanistiche sono oramai pacificamente ascritte agli accordi di diritto pubblico cd. sostitutivi e che le relative controversie sono attratte, quindi, nella giurisdizione esclusiva del g.a. in ordine alla formazione, conclusione ed esecuzione degli stessi prevista dall'art. 11 della legge 241 del 1990 nel testo vigente al momento della proposizione della domanda. Essa, tuttavia, ritiene che debbano rimanere escluse dalla giurisdizione per materia sugli accordi amministrativi le controversie non afferenti, nemmeno in via mediata, all'esercizio del potere amministrativo di cui quella in esame costituirebbe un caso paradigmatico, avendo il Comune di Vernio proposto una domanda finalizzata ad ottenere l'adempimento di obbligazioni di fare e di dare gravanti su un soggetto privato non investito di alcun pubblico potere o funzione. L'eccezione è infondata. Nella determinazione del giudice competente a decidere le controversie inerenti i rapporti scaturiti dagli accordi ex art. 11 L. 241/90 non è possibile scorporare le questioni di natura patrimoniale da quelle inerenti l'esercizio di un potere autoritativo perché ciò significherebbe vanificare la previsione legislativa che ha attribuito alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo tutte le questioni inerenti la formazione, la conclusione e l'esecuzione dei predetti moduli convenzionali. Si tratta, peraltro, di una scelta che rimane nell'ambito dei limiti segnati dalla sentenza n. 204/2004 della Corte costituzionale; sia perché nella materia in discussione le questioni afferenti il potere e quelle relative all'adempimento di obbligazioni sono strettamente intrecciate e interdipendenti; sia perché l'esecuzione dei predetti accordi (anche da parte dei privati) non può essere valutata solo sotto il profilo dell'adempimento contrattuale essendo sempre volta a dare concreta attuazione ad interessi pubblici facenti capo a compiti istituzionali della p.a. (come quello di dotare il territorio urbanizzato delle necessarie infrastrutture) che conservano tale natura anche se perseguiti attraverso la costituzione in via convenzionale di rapporti obbligatori anziché mediante gli strumenti autoritativi del diritto pubblico.»

PIANIFICAZIONE --> PIANI URBANISTICI ATTUATIVI --> CESSATA EFFICACIA --> CONVENZIONE URBANISTICA

Sintesi: La perdita di efficacia di un piano urbanistico attuativo non fa venir meno le obbligazioni assunte dai privati in base alla convenzione di lottizzazione stipulata con il comune.

Estratto: «La Cooperativa resistente eccepisce in secondo luogo che le obbligazioni poste a carico dei privati si sarebbero estinte con lo spirare della scadenza decennale della convenzione di lottizzazione. Tale conclusione, come la stessa Cooperativa ammette, contrasta con quanto ha di recente stabilito la Adunanza plenaria del Consiglio di Stato (n. 28/2012) secondo cui la perdita di efficacia di un piano urbanistico attuativo non fa venir meno le obbligazioni assunte dai privati in base alla convenzione stipulata con il comune. Il Collegio condivide il predetto orientamento giurisprudenziale. L'obbligo dei lottizzanti di eseguire le opere di urbanizzazione primaria e, eventualmente, secondaria è, infatti, causalmente sorretto dal dovere del Comune di rilasciare i permessi edilizi necessari a dare attuazione alle previsioni del piano le quali, come pacificamente affermato dalla giurisprudenza, sopravvivono alla sua scadenza decennale, comportando questa solo il venir meno degli effetti della dichiarazione di p.u. afferente le aree destinate ad opere pubbliche.»

PROCEDURE ATIPICHE O ALTERNATIVE --> CONVENZIONI

Sintesi: La richiesta del privato lottizzante di prorogare il termine per adempiere le obbligazioni assunte nella convenzione di lottizzazione equivale a una ricognizione di debito con conseguente efficacia interruttiva del termine di prescrizione della convenzione.

Estratto: «La Cooperativa ha, poi, eccepito la prescrizione delle obbligazioni di fare discendenti dalla convenzione. Sul punto il comune di Vernio ha replicato che il termine di prescrizione sarebbe stato più volte interrotto dalle richieste di proroga del termine per adempiere formulate dalla Cooperativa alle quali dovrebbe essere attribuita valenza di ricognizione di debito ai sensi dell'art. 2944 c.c.. L'ultima di tali richieste, presentata il 14 novembre 1998, avrebbe spostato il termine decennale di prescrizione fino alla data in cui esso è stato nuovamente interrotto dalla notifica del ricorso. Il Collegio conviene sul fatto che la predetta istanza possa considerarsi come atto interruttivo della prescrizione. Come più volte affermato dalla Corte di Cassazione, la ricognizione di debito prevista dall'art. 2944 c.c. non è un atto negoziale né richiede formule sacramentali, potendosi concretare in un comportamento volontario proveniente da un organo munito di poteri di rappresentanza esterna che, sebbene rivolto ad una finalità diversa, esprima anche implicitamente una consapevolezza del suo autore in ordine all'esistenza del diritto (Cass. civ., 29 aprile 2003, n. 6651; Cass. civ., 24 settembre 2004, n. 19253). Nel caso di specie dalla istanza del 14 novembre 1998 (proveniente dal Presidente della Cooperativa) traspare la piena consapevolezza da parte della Cooperativa di essere ancora tenuta a sopportare un carico di oneri urbanizzativi che essa non considerava più attuale in quanto correlato ad una destinazione turistica che il comparto di fatto aveva di fatto perduto; è da tale consapevolezza che scaturisce la proposta di "modifica" della convenzione (che è cosa diversa rispetto alla proposta di stipula di una nuova convenzione). La nota del 14 novembre 1998 conteneva, poi, anche una richiesta di "proroga" della convenzione che, per l'appunto, non avrebbe avuto alcun senso qualora la Cooperativa fosse stata consapevole dell'intervenuta prescrizione dei diritti vantati dalla sua controparte contrattuale.»

PROCEDURA --> OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sintesi: L'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione assunto nell'ambito di una convenzione di lottizzazione ha natura ambulatoria perciò tale onere grava sul proprietario del suolo che realizza la capacità edificatoria prevista dal piano attuativo anche se diverso dal soggetto che ha stipulato la convenzione.

Estratto: «La domanda di condanna può, invece, essere accolta limitatamente a quelle sole opere che la Cooperativa si è obbligata a realizzare. Si tratta delle strade, dei parcheggi, del verde pubblico previsti dall'art. 5 della convenzione che rinvia per la loro individuazione alla tavola n. 4 del piano di lottizzazione. A queste opere devono poi aggiungersi la pubblica illuminazione (accessoria alla rete stradale di competenza della Cooperativa) e gli allacciamenti alla rete fognaria idrica e del gas previsti dall'art. 11 della convenzione medesima. Essendo state tali opere realizzate solo in parte dalla Cooperativa la determinazione del contenuto degli obblighi rimasti inadempiti richiede l'esperimento di una CTU. L'accordo lottizzatorio non contiene, invece, alcun impegno alla costruzione delle altre opere indicate nel ricorso del Comune, ovvero la piscina, i campi da tennis, il residence ed il locale per la pro loco. A nulla rileva che (a parte il residence) si tratti di

strutture relative a servizi di carattere sociale che ben potrebbero rientrare nella categoria delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria. Il fatto che si tratti di opere sussumibili in tale tipologia non costituisce elemento che, da solo, può fondare l'obbligo dei lottizzanti di provvedere alla loro realizzazione la cui insorgenza richiede un espresso impegno che deve risultare dalla convenzione. In caso contrario deve ritenersi che la costruzione delle predette infrastrutture compete al Comune o, in alternativa, sia rimessa alla "libera" iniziativa dei proprietari delle aree attraverso forme di convenzionamento che ne assicurino la pubblica fruizione (Corte Cost. 179/1999). E ciò è proprio quanto il punto n. 4 dell'accordo di lottizzazione prevede con riguardo alla piscina rispetto alla quale la Cooperativa non ha assunto un obbligo di costruzione, ma un obbligo di gestione convenzionata che deve ritenersi condizionato alla sua effettiva realizzazione. Nemmeno può accogliersi la tesi secondo cui l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione assunto dalla Cooperativa sarebbe esigibile solo "in proporzione" ai volumi edilizi effettivamente realizzati. Vero è che fra le previsioni edificatorie del piano e quelle relative alle opere di urbanizzazione sussiste un rapporto di reciproca proporzionalità ed interdipendenza, ma ciò non significa che il contraente privato possa esimersi dal dare esecuzione agli impegni contrattualmente assunti non richiedendo in tutto o in parte i permessi edilizi che la convenzione gli consentirebbe di ottenere. Il nesso fra attività edificatoria e adempimento dell'obbligo di realizzazione delle correlate infrastrutture comporta solo che il contraente privato, nei casi previsti (fra cui anche l'eccessiva onerosità sopravvenuta di cui all'art. 1455 c.c.) possa avvalersi dei cd. rimedi sinallagmatici chiedendo con apposita domanda (formulata anche in via riconvenzionale) la risoluzione dell'accordo. Cosa che nel caso di specie non è, però, avvenuta. L'obbligo della Cooperativa di adempiere le obbligazioni contratte con la convenzione di lottizzazione non si estende in via solidale anche ai soci. Vero è che l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione assunto nell'ambito di una convenzione di lottizzazione ha natura ambulatoria, ma ciò significa solo che il predetto onere grava sul proprietario del suolo che, avendo ottenuto il permesso di costruire, realizza la capacità edificatoria prevista dal piano attuativo anche se diverso dal soggetto che ha stipulato la convenzione. Gli obblighi urbanizzativi non possono, invece, gravare sui soggetti che si rendono acquirenti delle unità immobiliari costruite in esecuzione dello strumento attuativo, atteso che essi sono del tutto estranei alla attività di costruzione e trasformazione dei suoli da cui scaturisce l'esigenza di dotare il comparto delle necessarie infrastrutture. Ne deriva che i soci della Cooperativa Montepiano sono stati convenuti in giudizio pur essendo carenti di legittimazione passiva rispetto alla domanda proposta dal Comune di Vernio.»

L'INSTALLAZIONE NON PRECARIA DI UNA ROULOTTE SU UN SUOLO PRIVATO COSTITUISCE UNA NUOVA COSTRUZIONE

TAR PIEMONTE, SEZIONE I n.1163 del 27/06/2014

Relatore: Ariberto Sabino Limongelli - Presidente: Lanfranco Balucani

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> ROULOTTE

Sintesi: Il deposito di una roulotte all'interno di un suolo privato integra una costruzione

urbanisticamente rilevante in presenza di indici idonei a supportare il carattere non precario dell'installazione.

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO

Sintesi: La precarietà di un manufatto va esclusa se questo è destinato a recare un'utilità prolungata e perdurante nel tempo.

Estratto: «1.1. La giurisprudenza amministrativa ha rilevato che il deposito di una roulotte all'interno di un suolo privato deve qualificarsi quale costruzione urbanisticamente rilevante in presenza di indici in grado di supportare il carattere non precario della installazione (cfr. TAR Piemonte, sez. I, 27 giugno 2013, n. 793; T.A.R. Brescia, 02 maggio 2006, n. 438; T.A.R. Napoli sez. IV, 5 maggio 2003, n. 4435).1.2. La stessa giurisprudenza ha poi chiarito da tempo che la precarietà di un manufatto, tale per cui esso non necessita di concessione edilizia, va esclusa se il manufatto stesso è destinato a recare un'utilità prolungata e perdurante nel tempo. In tal caso, infatti, esso produce una trasformazione urbanistica, in quanto altera in modo rilevante e duraturo lo stato del territorio, senza che rilevino i materiali impiegati, l'eventuale precarietà strutturale e la mancanza di fondazioni, se tali elementi non si traducano in un uso contingente e limitato nel tempo, con l'effettiva rimozione delle strutture (cfr. ex multis T.A.R. Napoli sez. III, 14 maggio 2013, n. 2505; T.A.R. Sardegna sez. II, 09 aprile 2013, n. 282; T.A.R. Palermo sez. III, 10 dicembre 2012, n. 2600).1.3. Nel caso di specie, per le caratteristiche realizzative che ha assunto, oltre che per la destinazione funzionale e l'interesse finale al cui soddisfacimento esso è destinato, il complesso abitativo posto in essere dalla ricorrente, integrato dalla posa della roulotte, del box in lamiera, del gabbiotto destinato a servizio igienico e dalla realizzazione della pavimentazione (cfr. relazione di sopralluogo, doc. 3 Comune), non può che ritenersi incidente in modo permanente sullo stato dei luoghi, e, pertanto, soggetto al regime della concessione edilizia, non essendo destinato a sopperire a necessità temporanee e contingenti.»

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

Sintesi: Lo spargimento di ghiaia su un'area che ne era in precedenza priva richiede la concessione edilizia (oggi permesso di costruire) allorché sia preordinato alla modifica della precedente destinazione d'uso.

Estratto: «2. Quanto alla pavimentazione.2.1. La giurisprudenza ha chiarito che lo spargimento di ghiaia su un'area che ne era in precedenza priva richiede la concessione edilizia allorché appaia preordinata alla modifica della precedente destinazione d'uso (Cons. St. sez. V, 22 dicembre 2005, n. 7343; TAR Piemonte, sez. I, 27 giugno 2013, n. 793; T.A.R. Piemonte sez. I, 22 gennaio 2008, n. 65; T.A.R. Latina sez. I, 01 ottobre 2010, n. 1626). 2.2. I fatti per cui è causa ricalcano l'ipotesi enunciata, in quanto dal sopralluogo eseguito dall'Amministrazione è emerso che il riporto e la stesura del materiale ghiaioso sono stati posti in essere su una porzione del terreno agricolo di proprietà della ricorrente con l'intento (assai diverso da quello ex adverso predicato) di creare i presupposti per il mutamento della destinazione d'uso da agricolo a residenziale, come confermato dalla sistemazione su detta pavimentazione di manufatti stabilmente utilizzati come dimora abituale della ricorrente e dei suoi familiari.2.3. La fattispecie non pare quindi riconducibile,

come sostenuto dalla ricorrente, alle ipotesi delineate all'art. 7 comma secondo D.L. 9/1982 lettere b) (occupazioni di suolo mediante deposito di materiali) e c) (reinterri e scavi) – quanto piuttosto al disposto dell'art. 8 L.R. n. 19/1999, secondo cui è soggetto a permesso di costruire il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che comporti il passaggio dalla destinazione agricola (lett. f) alla destinazione residenziale (lett. a); tale disciplina legislativa regionale è espressamente richiamata e fatta salva dall'art. 10 comma 2 DPR 380/01 (in precedenza, art. 25 comma 4 L. 47/1985).»

IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN FABBRICATO INCIDE SUL SUO CARICO URBANISTICO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3279 del 30/06/2014

Relatore: Luigi Massimiliano Tarantino - Presidente: Luigi Maruotti

TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Sintesi: Il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato ha per effetto il passaggio da una categoria funzionalmente autonoma dal punto di vista urbanistico ad un'altra e si traduce in un differente carico urbanistico.

PIANIFICAZIONE --> ATTI DI PIANIFICAZIONE, NATURA

Sintesi: Tanto la zonizzazione quanto il mutamento di destinazione di area non possono avere ad oggetto un singolo edificio, risultando entrambi gli atti in questione espressione del potere di corretta determinazione dell'uso del territorio.

Estratto: «4.1. Quanto al primo, va rimarcata la differenza tra il mutamento di destinazione d'uso e il mutamento di destinazione di area. Il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato ha per effetto il passaggio da una categoria funzionalmente autonoma dal punto di vista urbanistico ad un'altra e si traduce in un differente carico urbanistico, con la precisazione che lo stesso a volte avviene senza la realizzazione di opere a seguito del mero mutamento d'uso dell'immobile, altre volte si caratterizza per la realizzazione di quelle opere in assenza delle quali l'immobile non può soddisfare quella diversa funzionalità che comporta il trapasso da una categoria funzionalmente autonoma dal punto di vista urbanistico ad un'altra. Il mutamento di destinazione d'uso riguarda, quindi, un immobile individuato e può avere corso solo nel rispetto della disciplina urbanistica vigente. Il mutamento di destinazione di area è espressione del potere di pianificazione urbanistica e produce l'effetto di incidere sulla zonizzazione del territorio comunale preesistente, prevedendo o mutando il peculiare regime giuridico di una zona. Né la zonizzazione, quindi, né il mutamento di destinazione di area possono avere ad oggetto un singolo edificio, risultando entrambi gli atti in questione espressione del potere di corretta determinazione dell'uso del territorio. 4.2. Nella fattispecie in esame, proprio la deliberazione consiliare di San Giorgio Piacentino n. 53 del 29 settembre 2005 prende atto della richiesta dell'appellante in data 8 marzo 2005 di localizzazione di una medio-grande struttura di vendita di tipo alimentare in un'area sita nel capoluogo – via Repubblica n. 6 di

complessivi 11.000 mq circa già edificata, destinata urbanisticamente dal vigente PRG a “Zona produttiva artigianale esistente” e della disponibilità già dichiarata da parte dell’amministrazione provinciale e comunale ad esaminare la richiesta di cambio di destinazione dell’area, al fine di consentire un più agevole riutilizzo di una struttura già esistente. In ragione di ciò, l’amministrazione comunale ha adottato la variante al piano di commercio, la variante al P.R.G. e tra l’altro la modifica dell’art. 56 n.t.a. del P.R.G.4.3. Pertanto, correttamente il primo Giudice ha rilevato la fondatezza del primo motivo di ricorso proposto dalle originarie ricorrenti. Ed, infatti, l’art. 15, comma 4, della legge regionale Emilia Romagna, 7 dicembre 1978, n. 47, applicabile al caso di specie nelle more dell’approvazione dei nuovi strumenti urbanistici disciplinati dalla successiva legge reg. n. 20 del 2000, impone alla lett. c), punto 1, del citato comma 4, che le varianti al P.R.G.: “...garantiscono nel contempo il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici previsti dalla legge regionale”. In modo condivisibile il primo Giudice ha posto in evidenza come la specialità del procedimento ivi previsto, che consente all’amministrazione comunale di adottare e di approvare varianti al P.R.G. all’interno di un iter procedimentale nel quale alla Provincia compete la formulazione di osservazioni, comporti l’obbligo di offrire una completa disciplina urbanistica, anche per la parte relativa all’individuazione delle aree da destinare ad infrastrutture e alla definizione delle opere e dei servizi da localizzarvi. Da qui la necessità che al mutamento di destinazione dell’area da “Zona produttiva artigianale esistente” a “commerciale” seguisse un adeguamento degli standard in omaggio alla disciplina contenuta nell’art. 46, della legge regionale Emilia Romagna, 7 dicembre 1978, n. 47, all’epoca vigente. Quest’ultima disposizione, infatti, prevedeva una disciplina in termini di standard per gli insediamenti commerciali differente da quella per gli insediamenti produttivi, industriali, artigianali.4.7. Né rileva al contrario la normativa comunitaria richiamata dall’appellante, sia perché ratione temporis non applicabile (perché la normativa comunitaria e quella nazionale richiamata sono successive, mentre lo stesso recepimento della cd. direttiva Bolkestein del 2006 doveva avvenire entro il 28 dicembre 2009, data entro la quale tutti gli atti erano già stati adottati), sia perché il principio di previa definizione degli standard urbanistici non si pone in contrasto con alcuna delle libertà fondamentali fissate dal Trattato sul funzionamento dell’Unione europea.»

ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI CHE NON MUTANO LA DIMENSIONE SPAZIALE DEL BENE

TAR LOMBARDIA, SEZIONE IV MILANO n.1707 del 02/07/2014

Relatore: Alberto Di Mario - Presidente: Domenico Giordano

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

Sintesi: L’esonero dal pagamento del contributo di costruzione (già art. 9 della L. 10/1977 oggi art. 17 D.p.r. n. 380/2001) è circoscritto agli interventi che non mutino sostanzialmente l’entità strutturale e la dimensione spaziale di un immobile e non ne elevino in modo apprezzabile il valore economico.

Sintesi: L'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (già art. 9 della L. 10/1977 oggi art. 17 del D.p.r. n. 380/2001) è applicabile agli edifici unifamiliari qualificabili come piccola proprietà immobiliare.

Estratto: «3.1 Venendo ora al concetto di edificio unifamiliare che, ai sensi dell'art. 9 della L. 10/1977 è esente dal pagamento del contributo concessorio tra l'altro "per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento" occorre rilevare che, secondo la giurisprudenza (TAR Marche, sentenza 31/01/2007 n. 8), la disposizione è diretta a promuovere le opere di adeguamento dei manufatti alle necessità abitative del singolo nucleo familiare, circoscrivendone l'operatività agli interventi che non mutino sostanzialmente l'entità strutturale e la dimensione spaziale dell'immobile e non ne elevino (in modo apprezzabile) il valore economico. Per quanto riguarda l'individuazione dei caratteri dell'edificio unifamiliare occorre rilevare che, secondo un primo orientamento "per edifici "unifamiliari" in mancanza di ulteriori specificazioni, sono da intendere quelli strutturalmente destinati all'uso "abitativo" di un "solo" nucleo familiare, indipendentemente dalle dimensioni dell'edificio stesso" (TAR Lombardia-Brescia, Sez. II, sentenza 10.08.2012 n. 1446); altra giurisprudenza ha affermato che, ai fini dell'applicazione dell'art. 9, lett. d) cit., è legittimo individuare e circoscrivere il contenuto della nozione di "edifici unifamiliari", ricorrendo a criteri estratti da altri complessi normativi, con l'unico limite di non stravolgere la portata della disciplina da applicare (così C.d.S., Sez. II, parere n. 1402 del 24.10.1984; TAR Lombardia-Milano, Sez. II, sentenza 26.04.2006 n. 1062). In merito la giurisprudenza ha evidenziato che le fattispecie di esonero dal pagamento del contributo concessorio, inclusa quella ex art. 9, lett. d), cit., sono di stretta interpretazione e che la ratio che ispira l'esenzione di cui alla lettera d), art. 9 l. 10/1977 è di derivazione sociale in quanto l'edificio unifamiliare nell'accezione socio economica assunta dalla norma coincide con la piccola proprietà immobiliare e soltanto se presenti tali caratteri tale è meritevole di un trattamento differenziato per le opere di adeguamento alle necessità abitative del nucleo familiare (TAR Veneto, Sez. II, sentenza 13.03.2008 n. 604). Insomma, la disposizione contenuta nell'art. 9 cit. è norma eccezionale, la cui portata in applicazione del principio costituzionale di ragionevolezza deve essere circoscritta entro parametri idonei a garantire le finalità della previsione di favore. Alla luce di tali considerazioni deve concludersi che non solo è legittimo individuare e circoscrivere il contenuto della nozione di "edifici unifamiliari", ma deve anche ritenersi non manifestamente illogico o irrazionale il criterio fatto proprio dal Comune di Nerviano, il quale, al punto A.5 della deliberazione C.C. n.225/1978 ha definito "edificio unifamiliare", non soggetto al pagamento del contributo concessorio, la "costruzione residenziale per uso proprio consistente in una unità abitativa abitata con continuità", e "unità abitativa" "un alloggio che abbia ... una superficie utile non superiore a 110 mq", con l'ulteriore previsione che "le limitazioni di cui ai bagni ed alla superficie utile possono essere superate" nel "caso in cui venga dimostrato che nell'alloggio la superficie utile per abitante non è superiore a 20 mq "»

**LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NON AUMENTA IL CARICO
INSEDIATIVO E QUINDI PUÒ ESSERE REALIZZATA SU EDIFICIO CHE
HA ESAURITO LA SUA CAPACITÀ EDIFICATORIA**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.3358 del 03/07/2014
Relatore: Carlo Mosca - Presidente: Giuseppe Severini

OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI -->
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA --> NATURA E DIFFERENZE DA ALTRI
INTERVENTI

Sintesi: La ristrutturazione edilizia si configura come un intervento che, pur potendo comportare la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello originario, non determina un incremento apprezzabile del carico insediativo, potendo anche essere posto in essere quando l'edificio abbia esaurito la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico generale.

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

Sintesi: L'intervento di ampliamento o nuova edificazione è ammissibile solo in presenza di una potenzialità edificatoria residua, poiché le opere accrescono la ricettività dell'edificio esistente, così incrementando il peso insediativo. In quest'ultima ipotesi diventa necessaria ed è giustificata la richiesta di un contributo di costruzione maggiore rispetto alla ristrutturazione, per compensare l'effettivo incremento del carico urbanistico che nella ristrutturazione non c'è, o è modesto e non apprezzabile.

Estratto: «Diversamente dalla sentenza qui impugnata, l'opera edilizia in questione non rientra infatti tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, ma tra quelli di ampliamento o di nuova costruzione. La ristrutturazione edilizia non comprende, infatti quell'incremento così significativo della capacità insediativa e del carico urbanistico che si è invece operato nel caso di specie, in ragione dell'ampliamento di ben 123,51 metri quadrati, corrispondenti a un incremento non trascurabile sotto i due censurati profili. L'appellante bene evidenzia la differenza sostanziale tra i due tipi di intervento, correttamente identificando nella ristrutturazione un intervento che, pur potendo comportare la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello originario, non determina un incremento apprezzabile del carico insediativo, potendo anche essere posto in essere quando l'edificio abbia esaurito la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico generale. Ciò non avviene per l'intervento di ampliamento o nuova edificazione, ammissibile solo in presenza di una potenzialità edificatoria residua, poiché le opere accrescono la ricettività dell'edificio esistente, così incrementando il peso insediativo. In quest'ultima ipotesi diventa necessaria ed è giustificata la richiesta di un contributo di costruzione maggiore, per compensare l'effettivo incremento del carico urbanistico che nella ristrutturazione non c'è, o è modesto e non apprezzabile. Del resto, l'articolo 10 del d.P.R. n. 380 del 2001 ammette la possibilità per gli interventi con ristrutturazione edilizia, di modifiche e non di incrementi di volumi e di superfici, coerentemente con l'esigenza di evitare che il carico urbanistico dell'edificio venga incrementato in mancanza di un indice di edificabilità residuo. Le modifiche della volumetria e della superficie devono quindi essere minimali e marginali rispetto all'intervento di ristrutturazione, altrimenti si attinge all'ampliamento, come è accaduto nel caso in esame laddove l'altezza dei locali ha consentito di dividerli orizzontalmente ricavando un soppalco abitabile e incrementando sensibilmente la superficie agibile e abitabile, nonché la stessa volumetria e

conseguentemente il carico urbanistico. Tutto ciò prescinde dalla circostanza che la società appellata abbia o meno ben individuato la tipologia di abuso nella domanda di condono.»

I SOPPALCHI POSSONO SOTTRARSI AL PERMESSO DI COSTRUIRE SOLO QUALORA SIANO DI MODESTE DIMENSIONI E NON IDONEI A CREARE UN AMBIENTE ABITATIVO

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.3630 del 03/07/2014

Relatore: Fabrizio D'Alessandri - Presidente: Angelo Scafuri

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

Sintesi: In materia di misure demolitorie il principio generale è che non sia necessaria alcuna specifica motivazione sull'esistenza di un interesse pubblico in quanto è pacificamente riconosciuto che l'abusività di un'opera edilizia, costituisce già di per sé sola presupposto per l'applicazione della prescritta sanzione demolitoria.

Estratto: «Infondata è la censura generale inerente al difetto di motivazione, in quanto il provvedimento in questione risulta sufficientemente motivato, ai sensi di quanto previsto dall'indicato art. 3 della legge n. 241/90, riportando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato l'ordine di demolizione e, in particolare, indicando in modo specifico le opere abusive e la loro qualifica come opere di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c, del D.P.R. n. 380/2001, deducendo l'assenza del permesso di costruire e facendo riferimento, quanto alla sanzione all'art. 33 del medesimo D.P.R. n. 380/2001. Più complessa è la questione relativa alla lamentata assenza di una specifica motivazione in relazione alla sussistenza di un interesse pubblico alla misura demolitoria in relazione all'intervenuto decorso di un notevole lasso di tempo tra la commissione e l'accertamento dell'abuso e la sua repressione. Al riguardo, in materia di misure demolitorie il principio generale è che non sia necessaria alcuna specifica motivazione sull'esistenza di un interesse pubblico in quanto è pacificamente riconosciuto che l'abusività di un'opera edilizia, costituisce già di per sé sola presupposto per l'applicazione della prescritta sanzione demolitoria. Per costante giurisprudenza, infatti, la diffida a demolire manufatti abusivi è atto vincolato (ex multis Cons. Stato, VI, 28 giugno 2004, n. 4743; Cons. Stato, sez. V, 10 luglio 2003, n. 4107; T.A.R. Campania Napoli, Sez. IV, 4 febbraio 2003, n. 617; 15 luglio 2003, n. 8246) e come tale non necessita di una puntuale valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né di un bilanciamento di questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né di una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione (Cons. Stato Sez. VI, 28 gennaio 2013, n. 496; Cons. Stato Sez. IV, 28 dicembre 2012, n. 6702).»

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

Sintesi: Il provvedimento di demolizione di una costruzione abusiva, al pari di tutti i

provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, è atto vincolato che non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né, ancora, alcuna motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, non potendo neppure ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può giammai legittimare.

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

Sintesi: Nel caso di abusi edilizi vi è un soggetto che pone in essere un comportamento contrastante con le prescrizioni dell'ordinamento, che confida nell'omissione dei controlli o comunque nella persistente inerzia dell'amministrazione nell'esercizio del potere di vigilanza. In questi casi il fattore tempo non agisce in sinergia con l'apparente legittimità dell'azione amministrativa favorevole, a tutela di un'aspettativa conforme alle statuizioni amministrative pregresse.

Estratto: «In riferimento poi al passaggio di un notevole lasso di tempo tra l'accertamento dell'abuso e la sua repressione, specificamente lamentato nel caso di specie (tra accertamento e ordine di demolizione sono passati quasi sette anni), si è affacciata in giurisprudenza una tesi, ribadita di recente (Cons. Stato, Sez. V, 9 settembre 2013 n. 4470; T.A.R. Umbria, Sez. I, 1 giugno 2010, n. 349; T.A.R. Umbria, Sez. I, 31 maggio 2010, n. 342; T.A.R. Umbria, Sez. I, 31 maggio 2010, n. 343; T.A.R. Umbria, Sez. I, 31 maggio 2010, n. 34), che opera un distinguo proprio tra il tempo trascorso tra il compimento dell'abuso e il provvedimento sanzionatorio e quello che intercorre tra la conoscenza da parte dell'Amministrazione dell'abuso e il provvedimento sanzionatorio. In particolare, secondo questa interpretazione, a fronte della motivazione in re ipsa che caratterizza l'ordine di demolizione all'esito dell'accertamento dell'abuso, il notevole lasso temporale che fa sorgere l'onere di una motivazione rafforzata in capo all'Amministrazione è quello (e solo quello) che intercorre tra la conoscenza da parte dell'Amministrazione dell'abuso ed il provvedimento sanzionatorio adottato. Avvenuta la conoscenza dell'illecito da parte dell'Amministrazione può consolidarsi in capo al privato un affidamento giuridicamente apprezzabile, il cui sacrificio meriti di essere adeguatamente apprezzato in sede motivazionale. In sostanza, quindi, secondo quest'ultima tesi, quello che ingenererebbe un legittimo affidamento del privato, richiedendo una specifica motivazione, è l'inerzia colpevole dell'amministrazione ovvero il ritardo con cui la stessa, dopo essere venuta a conoscenza dell'abuso, eserciterebbe il suo potere repressivo.3.3) Il Collegio però ritiene di aderire alla diversa e prevalente tesi che non richiede alcuna specifica motivazione sull'interesse pubblico indipendentemente dal passaggio del tempo dall'abuso o dal suo accertamento e il provvedimento sanzionatorio. La giurisprudenza si è infatti ultimamente più volte espressa, anche in tempi recentissimi (Cons. Stato, Sez. VI, 21 ottobre 2013, n. 5088; Cons. Stato, Sez. VI, 4 ottobre 2013, n. 4907), nel senso che il provvedimento di demolizione di una costruzione abusiva, al pari di tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, è atto vincolato che non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né, ancora, alcuna motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, non potendo neppure ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può giammai legittimare (Cons. Stato Sez. VI, 28 gennaio 2013, n. 496; Cons. Stato Sez. IV, 16 aprile 2012, n. 2185; Cons. Stato Sez. IV, 28 dicembre 2012, n. 6702, Cons.

Stato Sez. VI, 27 marzo 2012, n. 1813; Cons. Stato Sez. IV, 27 ottobre 2011, n. 5758; Cons. Stato Sez. IV, 20 luglio 2011, n. 4403; Cons. Stato Sez. V, 27 aprile 2011, dalla n. 2497 alla n. 2527; Cons. Stato Sez. V, 11 gennaio 2011, n. 79; T.A.R. Lombardia Milano Sez. II, 8 settembre 2011, n. 2183; T.A.R. Lazio Roma Sez. I quater, 23 giugno 2011, n. 5582;; T.A.R. Campania Napoli Sez. III, 16 giugno 2011, n. 3211; T.A.R. Campania Napoli Sez. VIII, 9 giugno 2011, n. 3029; Cons. Stato Sez. V, 9 febbraio 2010, n. 628) e non potendo l'interessato dolersi del fatto che l'Amministrazione non abbia emanato in data antecedente i dovuti atti repressivi (Cons. Stato, VI, 31 maggio 2013, n. 3010; Cons. Stato, VI, 11 maggio 2011, n. 2781).In particolare, nel caso di abusi edilizi vi è un soggetto che pone in essere un comportamento contrastante con le prescrizioni dell'ordinamento, che confida nell'omissione dei controlli o comunque nella persistente inerzia dell'amministrazione nell'esercizio del potere di vigilanza. In questi casi il fattore tempo non agisce qui in sinergia con l'apparente legittimità dell'azione amministrativa favorevole, a tutela di un'aspettativa conforme alle statuizioni amministrative pregresse (Cons. Stato, Sez. VI, 21 ottobre 2013, n. 5088; Cons. Stato, Sez. VI, 4 ottobre 2013, n. 4907; Cons. Stato, IV, 4 maggio 2012, n. 2592).»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> NATURA E DURATA

Sintesi: L'abuso edilizio rappresenta un illecito permanente integrato dalla violazione dell'obbligo, perdurante nel tempo, di ripristinare in conformità a diritto lo stato dei luoghi, di talché ogni provvedimento repressivo dell'Amministrazione non è emanato a distanza di tempo da un illecito ormai esaurito, bensì interviene su una situazione antiggiuridica che perdura sino a quel momento.

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

Sintesi: Consentire la possibilità di non sanzionare gli abusi edilizi per effetto del mero decorso di un notevole lasso di tempo, non determinato con precisione, significherebbe introdurre nel sistema un pericoloso elemento di indeterminatezza, perché la repressione di un dato abuso nel caso concreto sarebbe rimessa all'apprezzamento del singolo funzionario, oltretutto pressoché impossibile da sindacare in sede giurisdizionale, con intuibile possibilità di strumentalizzazioni.

Estratto: «Inoltre, l'abuso edilizio rappresenta un illecito permanente integrato dalla violazione dell'obbligo, perdurante nel tempo, di ripristinare in conformità a diritto lo stato dei luoghi, di talché ogni provvedimento repressivo dell'Amministrazione non è emanato a distanza di tempo da un illecito ormai esaurito, bensì interviene su una situazione antiggiuridica che perdura sino a quel momento (T.A.R. Brescia, Sez. I, 22 febbraio 2010, n. 860).Si rileva infine che, da un lato, consentire la possibilità di non sanzionare gli abusi edilizi per effetto del mero decorso di un notevole lasso di tempo, non determinato con precisione, significherebbe introdurre nel sistema un pericoloso elemento di indeterminatezza, perché la repressione di un dato abuso nel caso concreto sarebbe rimessa all'apprezzamento del singolo funzionario, oltretutto pressoché impossibile da sindacare nella presente sede giurisdizionale, con intuibile possibilità di strumentalizzazioni (T.A.R. Campania Napoli, Sez. IV, 22 maggio 2013, n. 2679).Dall'altro, a fronte dalla serie di condoni edilizi concessi negli ultimi decenni, ammettere la sostanziale estinzione di un

abuso per il mero decorso del tempo significherebbe costruire una sorta di sanatoria di fatto che opererebbe anche quando l'interessato non abbia ritenuto di avvalersi del corrispondente istituto previsto dalla citata normativa premiale, e quindi senza nemmeno la necessità di versare le oblazioni da essa previste. Per altro verso, poi, si deve comunque escludere che si possa parlare di affidamento tutelabile nel momento in cui di detta normativa l'interessato non abbia ritenuto di avvalersi (T.A.R. Campania Napoli Sez. IV, 19 marzo 2013, n.1535; T.A.R. Campania Napoli, Sez. IV, 19 marzo 2013, n.1536).»

OPERE ED INTERVENTI --> CASISTICA --> SOPPALCHI

Sintesi: I soppalchi possono ritenersi sottratti al regime del permesso di costruire, in quanto qualificabili come interventi di restauro o risanamento conservativo, solo qualora siano di modeste dimensioni e non appaiano idonei a creare un ambiente abitativo.

Sintesi: La realizzazione di un soppalco non rientra nell'ambito degli interventi di restauro o risanamento conservativo, ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora determini una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico.

Estratto: «Le dimensioni del soppalco in questione non sono affatto trascurabili dal punto di vista edilizio, in quanto la realizzazione di un soppalco di mq. 30, collegato al piano con una scala, comportano un incremento della superficie utile dell'appartamento e del carico urbanistico, rientrando pienamente nella definizione dell'art. 10, comma 1, lett. c, del D.P.R. n. 380/2001, che assoggettata al titolo edilizio del permesso di costruire gli interventi, come quello in esame, di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino un aumento delle superfici. D'altra parte in giurisprudenza viene riconosciuto che i soppalchi possono ritenersi sottratti al regime del permesso di costruire, in quanto qualificabili come interventi di restauro o risanamento conservativo, solo qualora siano di modeste dimensioni e non appaiano idonei a creare un ambiente abitativo (es. uso deposito, sbratto o ripostiglio) (T.A.R. Campania Napoli Sez. IV, Sent., 23-01-2013, n. 413; T.A.R. Campania Napoli Sez. VII, 14-01-2011, n. 168; T.A.R. Lazio - Roma n. 1161 del 15-7-1997). La realizzazione di un soppalco non rientra nell'ambito degli interventi di restauro o risanamento conservativo, ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora determini una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico (T.A.R. Sardegna Cagliari Sez. II, 23-09-2011, n. 952; T.A.R. Lombardia Milano Sez. II, 11-07-2011, n. 1863; T.A.R. Campania Napoli Sez. II, 21-03-2011, n. 1586; T.A.R. Campania Napoli Sez. IV Sent., 29-07-2008, n. 9518)»

L'ORDINE DI DEMOLIZIONE NON DEVE CONTENERE L'ESATTA INDICAZIONE DELL'AREA DI SEDIME CHE VERRÀ ACQUISITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE IN CASO DI INERZIA

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3438 del 07/07/2014

Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Luigi Maruotti

PROCEDURA --> CONTRADDITTORIO --> SANZIONI EDILIZIE

Sintesi: L'ordine di demolizione conseguente all'accertamento della natura abusiva delle opere realizzate, come tutti i provvedimenti sanzionatori edilizi, è un atto dovuto: l'ordinanza non deve essere preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento, trattandosi di una misura sanzionatoria per l'accertamento dell'inosservanza di disposizioni urbanistiche, secondo un procedimento di natura vincolata precisamente tipizzato dal legislatore e rigidamente disciplinato, che si ricollega ad un preciso presupposto di fatto, cioè l'abuso, di cui peraltro l'interessato non può non essere a conoscenza, rientrando direttamente nella sua sfera di controllo.

Estratto: «Secondo un ormai consolidato indirizzo giurisprudenziale, l'ordine di demolizione conseguente all'accertamento della natura abusiva delle opere realizzate, come tutti i provvedimenti sanzionatori edilizi, è un atto dovuto: l'ordinanza va emanata senza indugio e, in quanto tale, non deve essere preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento, trattandosi di una misura sanzionatoria per l'accertamento dell'inosservanza di disposizioni urbanistiche, secondo un procedimento di natura vincolata precisamente tipizzato dal legislatore e rigidamente disciplinato, che si ricollega ad un preciso presupposto di fatto, cioè l'abuso, di cui peraltro l'interessato non può non essere a conoscenza, rientrando direttamente nella sua sfera di controllo (tra le più recenti, Cons. stato, sez. IV, 28 aprile 2014, n. 2194; 26 agosto 2008, n. 4659).»

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

Sintesi: Il provvedimento con cui si ingiunge al responsabile della costruzione abusiva di provvedere alla sua distruzione nel termine di 90 giorni, nel vigore della legge n. 47 del 1985, non deve necessariamente contenere l'esatta indicazione dell'area di sedime che verrà acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune in caso di inerzia, atteso che il provvedimento di ingiunzione di demolizione (i cui requisiti essenziali sono l'accertata esecuzione di opere abusive ed il conseguente ordine di demolizione) è distinto dal successivo ed eventuale provvedimento di acquisizione, nel quale, invece, è necessario che sia puntualmente specificata la portata delle sanzioni irrogate.

Estratto: «Diversamente da quanto sostenuto dagli appellanti con il terzo motivo di gravame, la circostanza che l'ordine di demolizione non contenesse l'indicazione dell'effetto acquisitivo e non descrivesse l'area da acquisire non è causa di illegittimità dello stesso. Precisato che, quanto all'effetto acquisitivo, esso costituisce una conseguenza fissata direttamente dalla legge, senza la necessità dell'esercizio di alcun potere (valutativo) a parte dell'autorità eccetto quello del mero accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, deve rilevarsi, quanto alla pretesa necessità dell'indicazione dell'area da acquisire, che è jus receptum che il provvedimento con cui si ingiunge al responsabile della costruzione abusiva di provvedere alla sua distruzione nel termine di 90 giorni (nel vigore della legge n. 47 del 1985, vigente razione temporis), non deve necessariamente contenere l'esatta indicazione dell'area di sedime che verrà acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune in caso di inerzia, atteso che il provvedimento di ingiunzione di demolizione (i cui requisiti essenziali sono l'accertata esecuzione di opere

abusive ed il conseguente ordine di demolizione) è distinto dal successivo ed eventuale provvedimento di acquisizione, nel quale, invece, è necessario che sia puntualmente specificata la portata delle sanzioni irrogate (Cons. Stato, sez. IV, 26 settembre 2008, n. 4659; sez. VI, 8 aprile 2004, n. 1998; 26 gennaio 2000, n. 341).»

L'OPERA COSTRUITA SU AREA VINCOLATA IN DIFFORMITA' DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICO EDILIZIE NON È SANABILE

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.535 del 07/07/2014

Relatore: Roberto Maria Bucchi - Presidente: Francesco Corsaro

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

Sintesi: Il d.l. n. 269 del 2003 (convertito dalla l. n. 326 del 2003) diversamente dalle precedenti leggi sul condono edilizio non consente la sanatoria di opere edilizie non autorizzate realizzate su immobili soggetti a vincoli introdotti prima dell'esecuzione delle stesse opere ove queste non siano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

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

Sintesi: Non è suscettibile di condono la nuova costruzione abusivamente realizzata in area vincolata qualora non sia conforme alle norme urbanistiche e alle previsioni degli strumenti urbanistici.

Estratto: «Ritenuto, che il ricorso è infondato in quanto:- contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, la notizia di reato prot. 76/1 del 20.2.2005 - secondo la quale nel mese di febbraio marzo sul terreno in questione via era solo una roulotte e non una casa prefabbricata – fa fede fino a querela di falso, pertanto il manufatto in questione deve ritenersi realizzato dopo marzo 2004;- l'immobile in questione ricade in Zona E Sottozona E2 Agricola di Salvaguardia Ambientale secondo la previsione di PRG e si presenta in contrasto la disciplina urbanistica dell'area per eccesso di volumetria e carenza di lotto minimo; lo stesso inoltre è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dei DD.MM. 17.5.1956, 15.12.1959, 2.12.1961, P.T.P. approvato con D.M. 18.10.1967 e P.T.P. n. 13 sub Ambito 14 approvato con L.R. 24/98;- L'art. 32 comma 27 lett. d), d.l. n. 269 del 2003 convertito dalla l. n. 326 del 2003, fermo restando quanto previsto dagli artt. 32 e 33, l. n. 47 del 1985, prescrive l'insuscettibilità della sanatoria di opere edilizie non autorizzate, realizzate su immobili soggetti a vincoli, istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, ove le stesse non siano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, condizione quest'ultima, che costituisce una novità rispetto alle precedenti leggi sul condono edilizio e le due condizioni sono previste e possono operare disgiuntamente (cfr. ex multis T.A.R. Campania Napoli sez. VI 6 novembre 2013 n. 4902);- La non conformità alle norme urbanistiche e alle previsioni degli strumenti urbanistici della nuova costruzione

abusivamente realizzata in area vincolata di per sé esclude la relativa condonabilità; in tal senso il meccanismo del condono previsto dall'art. 32, comma 27, lett. d) l. n. 326 del 2003 si avvicina all'istituto dell'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Consiglio di Stato sez. VI 21 giugno 2013 n. 3386);»

L'INTERVENTO CHE PREVEDE UN AUMENTO DI SUPERFICIE NON PUO' ESSERE QUALIFICATO DAL LEGISLATORE REGIONALE COME RESTAURO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3502 del 10/07/2014

Relatore: Michele Corradino - Presidente: Paolo Numerico

OPERE ED INTERVENTI --> NATURA DEGLI INTERVENTI --> RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sintesi: Il legislatore regionale viola i principi di rango costituzionale in materia di governo del territorio laddove qualifichi come restauro o risanamento un intervento che prevede un aumento di superficie.

Estratto: «Il Collegio ritiene meriti accoglimento anche la censura relativa alla pretestuosità ed alla infondatezza delle doglianze ricorsuali, proposte dall'originaria ricorrente. Tale conclusione è, ad avviso del Collegio, imposta dal rilievo per cui la ricorrente prima ha realizzato l'ampliamento della via, e, successivamente, ha dedotto, in sede giudiziaria, l'inadeguatezza della strada di accesso. In ordine all'adeguatezza della strada, in ogni caso, ritiene il Collegio sufficiente la viabilità di accesso, per la presenza, ad identica distanza dal piccolo fabbricato, oggetto della contestata ristrutturazione, di una via pubblica, caratterizzata dal doppio senso di marcia e pacificamente adeguata al traffico veicolare. Il Collegio ritiene meriti accoglimento anche la censura relativa alla violazione e/o falsa applicazione degli artt. 3 D.P.R. n. 380/2001 e 88 L.R. Liguria 6/6/2008 n. 16, nella parte in cui il giudice di prime cure ha ritenuto che la norma di piano che consente l'aumento di superficie, nelle zone AE, riguarda solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo e non, invece, gli interventi di ristrutturazione e che l'applicazione di una disciplina derogatoria, rispetto alle norme contenute nel PUC, non può essere posta in essere con un ordine di servizio (nel caso di specie l'ordine n.21 CI 24 del 22/12/2008), ma deve essere assunta dal Consiglio Comunale e ciò anche ove la prescrizione sia giustificata dalla volontà di dare applicazione a una nuova disciplina in fase di approvazione. Ritiene, infatti, il Collegio che il rispetto della normativa regionale abbia imposto, nel caso di specie, da un lato, di considerare "ristrutturazione" l'intervento richiesto, non essendo possibile, ai sensi degli artt. 9 e 10 L.R. n.16/2008, qualificare come risanamento un intervento che preveda un incremento di superficie e, dall'altro, di non modificare la disciplina sostanziale degli interventi ammessi, ritenendo, così, ammissibile l'intervento di ristrutturazione, pur considerando il PUC un simile intervento ammissibile solo in caso di "restauro e risanamento con incremento superficiario". In proposito, occorre precisare, peraltro, che, costituendo, nell'interpretazione fornita dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale, le disposizioni del T.U. dell'Edilizia, che definiscono le categorie degli

interventi, principi fondamentali nella materia del “governo del territorio”, è, proprio, in conformità a tali definizioni, che devono essere uniformi sul piano nazionale, che viene disciplinato il regime dei titoli abilitativi (Corte Cost. sentenza n. 309/2011).Orbene, siccome definire “restauro o risanamento” un intervento che prevede un aumento di superficie, in contrasto con la definizione contenuta nel D.P.R. N. 380/2001, costituisce violazione dei principi di rango costituzionale in materia di “governo del territorio”, è in tal guisa che l’art. 88 L.R. Liguria 6/6/2008 n. 16 ha previsto la prevalenza immediata delle proprie disposizioni definitorie su quelle regolamentari locali, al fine di omologare le definizioni dei piani regolatori alla normativa nazionale.Alla luce di quanto sopra detto, prevalendo la legge regionale n.16/2008 sui piani, devono ritenersi ammissibili interventi di ristrutturazione quali quelli autorizzati e, pertanto, il citato ordine di servizio legittimo, in quanto non solo lo stesso non contrasta con il Puc, ma costituisce anche diretta attuazione della normativa di riferimento.E non vale a fondare la tesi contraria la circostanza, replicata da controparte, del difetto di precettività immediata della sopra citata normativa regionale.In particolare, controparte ha osservato come, in realtà, la l.r. 16/2008 non fosse ancora applicabile, al momento dell’emanazione dell’atto impugnato, avendo l’art. 9 della l.r. n. 49/2009 procrastinato da diciotto a ventiquattro mesi il termine di adeguamento, alle nuove disposizioni, per i Comuni degli interventi edilizi.»

L’ORDINE DI DEMOLIZIONE È UN ATTO VINCOLATO CHE NON RICHIEDE UNA COMPARAZIONE TRA INTERESSE PUBBLICO E PRIVATO

**TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.3835 del 10/07/2014
Relatore: Diana Caminiti - Presidente: Angelo Scafuri**

PROCEDURA --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE --> PLURALITÀ DI RAGIONI

Sintesi: In presenza di un atto plurimotivato la legittimità di una delle motivazioni è da solo idonea a sorreggerlo, con la conseguenza che alcun rilievo rivestono le ulteriori censure volte a contestare gli ulteriori profili motivazionali.

Estratto: «6. In via preliminare va osservato come le censure articolate in ricorso da parte ricorrente senza alcun riferimento alla tipologia delle opere non assentite vanno correlate alla perizia tecnica di parte, con la quale si deduce la conformità alla normativa urbanistica del solo solaio realizzato all’interno dell’abitazione, senza alcun riferimento alla balconata, in relazione alla quale si deve pertanto ritenere che il ricorrente abbia espresso acquiescenza.Ciò posto, l’atto oggetto di impugnativa deve intendersi come tipico atto plurimotivato, essendo fondato non solo sul contrasto con la normativa di zona, alla luce di quanto prescritto dal P.R.G., ma anche sul rilievo del mancato rispetto dell’altezza minima prescritta dalla l. 457/78 per gli ambienti di carattere o residenziale, essendo l’altezza, a seguito della realizzazione del soppalco, di mt. 2,39 e quindi inferiore all’altezza minima per gli ambienti ad uso abitativo prevista dalla l. 457/78 pari a mt. 2,70.6.1. Al riguardo ben può farsi applicazione della giurisprudenza formatasi in relazione agli atti

plurimotivati.6.1.1. È noto infatti come in presenza di atto plurimotivato anche la legittimità di una delle motivazioni è da solo idonea a sorreggerlo, con la conseguenza che alcun rilievo avrebbero le ulteriori censure volte a contestare gli ulteriori profili motivazionali (giurisprudenza costante, cfr T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 17 gennaio 2011, n. 63 secondo cui “Per un atto c.d. "plurimotivato", anche l'eventuale fondatezza di una delle argomentazioni addotte non potrebbe in ogni caso condurre all'annullamento dell'impugnato provvedimento sindacale, che rimarrebbe sorretto dal primo versante motivazionale risultato immune ai vizi lamentati; T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII, 14 gennaio 2011, n. 139 secondo cui “Nel caso di provvedimento di esclusione da una gara d'appalto "plurimotivato", la riconosciuta legittimità di una delle ragioni dell'atto è sufficiente a reggere il provvedimento di estromissione”; T.A.R. Campania Napoli, sez. VII, 14 gennaio 2011, n. 164 secondo cui “Nel caso in cui il provvedimento impugnato sia fondato su di una pluralità di autonomi motivi (c.d. provvedimento plurimotivato), il rigetto della doglianza volta a contestare una delle sue ragioni giustificatrici comporta la carenza di interesse della parte ricorrente all'esame delle ulteriori doglianze volte a contestare le altre ragioni giustificatrici atteso che, seppure tali ulteriori censure si rivelassero fondate, il loro accoglimento non sarebbe comunque idoneo a soddisfare l'interesse del ricorrente ad ottenere l'annullamento del provvedimento impugnato, che resterebbe supportato dall'autonomo motivo riconosciuto sussistente”».

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

Sintesi: L'ordine di demolizione è un atto vincolato che non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, non potendo ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può legittimare.

Estratto: «8.1 Peraltro anche nella stessa perizia prodotta da parte ricorrente si attesta che l'art. 16 del Regolamento Edilizio riporta le altezze minime prescritte dall'art. 43 comma 2 l. 457/1978, né si può ritenere operante, in considerazione della differenza fra altezza minima prescritta, pari a mt. 2,70, e quella realizzata, pari a mt. 2,39, l'articolato normativo richiamato nella perizia di parte, ovvero l'art. 125 del regolamento edilizio, relativo alle tolleranze nella misura del 2%.9. In considerazione pertanto del contenuto vincolato del provvedimento oggetto di impugnativa va del pari rigettata la censura riferita alla mancata motivazione in ordine all'interesse pubblico perseguito.10. Ed invero ben può applicarsi al provvedimento de quo, in quanto di carattere vincolato e contenente altresì la reiterazione dell'ingiunzione di demolizione, il costante orientamento giurisprudenziale relativo alla motivazione dei provvedimenti in materia di abusivismo edilizio (cfr., fra le tante, Cons. Stato, sez. V, 9 settembre 2013, n. 4470; sez. VI, 5 agosto 2013, n. 4086; sez. II, 26 giugno 2013, n. 649/13; sez. VI, 4 marzo 2013, n. 1268; sez. IV, 15 febbraio 2013, n. 915; sez. VI, 8 febbraio 2013, n. 718; sez. IV, 2 febbraio 2012, n. 615, Cass. pen., sez. fer., 1 settembre 2011, n. 33267; Cass. pen., sez. III, 26 giugno 2013, n. 42330; Consiglio di Stato, sez. V, sent. 28/04/2014 n. 2196) secondo cui l'ordine di demolizione, come tutti i provvedimenti sanzionatori edilizi, è un atto vincolato che non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico

concreto ed attuale alla demolizione, non potendo ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può giammai legittimare.»

PROCEDURA --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE --> PER
RELATIONEM

Sintesi: Non sussiste l'obbligo dell'Amministrazione di notificare all'interessato tutti gli atti richiamati in un provvedimento ma soltanto l'obbligo di indicarne gli estremi e di metterli a disposizione su richiesta dell'interessato.

Estratto: «10.1. Va del pari disattesa la censura riferita alla mancata messa a disposizione del parere della C.E.I., in primo luogo in quanto il parere è riportato nell'atto oggetto di impugnativa ed in ogni caso in quanto per la costante giurisprudenza l'art. 3 della legge n. 241/1990 consente l'uso della motivazione per relationem con riferimento ad altri atti dell'Amministrazione, che devono essere comunque indicati e resi disponibili, fermo restando che questa disponibilità dell'atto va intesa nel senso che all'interessato deve essere consentito di prenderne visione, di richiederne ed ottenerne copia in base alla normativa sul diritto di accesso ai documenti amministrativi e di chiederne la produzione in giudizio, sicché non sussiste l'obbligo dell'Amministrazione di notificare all'interessato tutti gli atti richiamati nel provvedimento, ma soltanto l'obbligo di indicarne gli estremi e di metterli a disposizione su richiesta dell'interessato (ex multis, T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 18 maggio 2005, n. 6500; 18 gennaio 2005, n. 178).»

PROCEDURA --> CONTRADDITTORIO --> ART. 21 OCTIES L. 241/90 -->
NATURA PROCESSUALE O SOSTANZIALE

Sintesi: L'art. 21 octies comma 2, prima parte, Legge n. 241/90, è disposizione di carattere processuale e quindi applicabile ai processi pendenti anche in relazione ad atti adottati in precedenza alla sua entrata in vigore.

Estratto: «11.1 In considerazione di tali rilievi pertanto, al di là di quanto innanzi accennato circa la non necessità di comunicazione di avvio del procedimento e quindi di legittimità dell'azione amministrativa, ben potrebbe in ogni caso farsi applicazione del disposto sanante di cui all'art. 21 octies comma 2, prima parte, l. 241/90, ritenuto dalla prevalente giurisprudenza norma di carattere processuale e quindi applicabile ai processi pendenti anche in relazione ad atti adottati in precedenza (cfr ex multis T.A.R. Roma (Lazio) sez. I 01 agosto 2006 n. 6693 secondo cui "L'art. 21 octies comma 2, l. n. 241 del 1990 non comporta alcuna eccezione alla qualificazione sostanziale del provvedimento non conforme a legge, che è e rimane invalido, ma opera sul piano degli esiti processuali, in seguito all'effettuazione di una valutazione in concreto e non in astratto del singolo caso. Tale previsione può, dunque, essere ricondotta nell'ambito delle norme di carattere processuale o procedurale, le quali sono di immediata applicazione") »

**ILLEGITTIMO L'ORDINE DI DEMOLIZIONE DELL'OPERA
REGOLARIZZATA CON IL PAGAMENTO DELLE SANZIONI PECUNIARIE**

TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE I BOLOGNA n.731 del 10/07/2014

Relatore: Ugo Di Benedetto - Presidente: Carlo d'Alessandro

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

Sintesi: Il pagamento delle sanzioni pecuniarie determina la sanatoria dell'opera abusiva ed il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità con conseguente illegittimità dell'ordine di demolizione dell'opera ritenuta lesiva.

Estratto: «5. Tale prospettazione, che costituisce l'unica circostanza posta alla base dei provvedimenti impugnati, non può essere condivisa. È pacifico che, con riferimento alla tettoia, abusivamente realizzata nel 1959, è stata comminata una sanzione pecuniaria, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, come determinata dall'apposita commissione provinciale nella seduta del 23 marzo 2000 e che tale sanzione è stata pagata. Infatti, il dirigente del settore dopo aver accertato l'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria ha disposto l'archiviazione della pratica con un provvedimento del 10 settembre 2001, prot. 42932 (prodotto in atti doc. 14). Tale circostanza risulta pacifica ed è altresì precisata a pagina 2 della relazione del comune. 6. In linea di diritto, tuttavia non può condividersi la tesi del comune per cui il pagamento della sanzione rende comunque la tettoia priva di titolo edilizio e, quindi, di conformità urbanistico-edilizia e conseguentemente non può essere oggetto di ulteriori interventi edilizi. Infatti, ai sensi dell'art. 41 della legge 47 del 1985, applicata nel caso in esame per la determinazione della sanzione pecuniaria, "Il pagamento delle sanzioni pecuniarie produce gli effetti di cui al penultimo comma dell'articolo 35", ovvero la sanatoria dell'opera abusiva ed il conseguente rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, come del resto avvenuto nel caso in esame con provvedimento del 24 maggio 2005 prot. 27789 (doc. 15).»

**IL DECORSO DI UN AMPIO LASSO DI TEMPO NON FA VENIR MENO IL
CARATTERE ABUSIVO DELL'OPERA**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3568 del 11/07/2014

Relatore: Antonio Amicuzzi - Presidente: Luigi Maruotti

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

Sintesi: L'ordinanza di demolizione è sufficientemente motivata con l'affermazione dell'accertata abusività dell'opera essendo in re ipsa l'interesse pubblico concreto ed attuale alla sua rimozione.

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> NATURA E DURATA