



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

29 luglio 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire – Sanzione pecuniaria</p>	<p>L'Art. 34 comma 2 D.P.R. n. 380/2001 – il quale disciplina gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire prevedendo che quando la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione - attribuisce rilievo al pregiudizio conseguente alla “parte eseguita in conformità” e non si riferisce anche ai casi in cui il manufatto realizzato costituisce un organismo edilizio integralmente diverso da quello previsto per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 6.7.2022, n. 5620</i></p>
<p>Ordinanza di demolizione – Motivazione</p>	<p>L'ordinanza di demolizione delle opere edili abusive costituisce misura a carattere rigidamente vincolato, che non necessita di specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico sottostante neanche qualora sia adottata a distanza di tempo dall'esecuzione degli abusi; infatti, la mera inerzia da parte dell'Amministrazione nell'esercizio di un potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che è sin dall'origine illegittimo.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. I, 14.7.2022, n. 1889</i></p>
<p>Segnalazione di opere difformi – Obbligo del Comune di provvedere</p>	<p>Poiché il Comune è titolare di una competenza generale in materia di tutela del territorio, nel caso in cui un cittadino segnali in maniera circostanziata l'esistenza di opere realizzate da terzi in difformità dal titolo concessorio o senza tale titolo, spetta comunque all'ente, nell'esercizio dei propri poteri di vigilanza sull'assetto del territorio, riscontrare l'istanza in senso positivo (accertando l'effettiva esistenza degli abusi e assumendo i consequenziali provvedimenti) o negativo (evidenziando all'istante come e perché, se del caso all'esito dei necessari accertamenti, non si sia ritenuto di irrogare sanzioni).</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 21.7.2022, n. 4894</i></p>
<p>Autorizzazione paesaggistica –</p>	<p>In tema di istanza di autorizzazione</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 18.7.2022,</i></p>

Intervento escluso nell'area	paesaggistica, laddove l'intervento per il quale è richiesto il titolo sia precluso in assoluto nell'area di riferimento, il procedimento deve arrestarsi ad una fase preliminare rispetto al vero e proprio giudizio di compatibilità paesaggistica.	n. 6180
Reati urbanistici e paesaggistici – Esclusione della punibilità per particolare tenuità del fatto – Criteri	<p>Nel caso di reati urbanistici o paesaggistici, i parametri di valutazione ai fini della applicabilità dell'art. 131 bis c.p. (Esclusione della punibilità per particolare tenuità del fatto) sono costituiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dalla consistenza dell'intervento abusivo (tipologia, dimensioni e caratteristiche costruttive); - dalla destinazione dell'immobile; - dall'incidenza sul carico urbanistico; - dall'eventuale contrasto con gli strumenti urbanistici e conseguente impossibilità di sanatoria; - dall'eventuale collegamento dell'opera abusiva con interventi preesistenti; - dalla totale assenza di titolo abilitativo o dal grado di difformità dallo stesso; - dal rispetto o meno di provvedimenti autoritativi emessi dall'amministrazione competente e dalle modalità di esecuzione dell'intervento. 	Cassazione Penale, sez. III, 24.6.2022, n. 24396
Diritto di accesso – Atto di segnalazione abuso edilizio	È innegabile la sussistenza, in capo ad un soggetto che ha posto in essere alcune violazioni edilizie, dell'interesse a conoscere in forma integrale l'atto da cui ha tratto origine il procedimento di verifica degli abusi, avviato dall'Amministrazione . Infatti, la tutela della riservatezza non può assumere un'estensione tale da includere il diritto all'anonimato dei soggetti che abbiano assunto iniziative comunque incidenti nella sfera giuridica di terzi. Solo laddove sussista una particolare esigenza di tutelare la riservatezza dell'autore della segnalazione (es. nel caso delle dichiarazioni rese dai lavoratori in	Tar Puglia, Lecce, sez. II, 26.7.2022, n. 1277

	sede ispettiva) si può negare la sussistenza di un diritto di accesso a tali atti.	
Contratto di appalto privato – Costruzione di immobili difformi rispetto alla concessione edilizia	<p>In tema di contratto di appalto avente ad oggetto la costruzione di immobili eseguiti senza rispettare la concessione edilizia, occorre distinguere le ipotesi di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - difformità totale, che si verifica nel caso in cui l'edificio realizzato sia radicalmente diverso per caratteristiche tipologiche e volumetrie; in tale caso l'opera è da equiparare a quella posta in essere in assenza di concessione, con conseguente nullità del contratto per illiceità dell'oggetto e violazione di norme imperative; - difformità parziale, che ricorre quando la modifica concerne parti non essenziali del progetto; in tale caso la nullità del contratto non sussiste. 	<i>Cassazione Civile, sez. VI, 18.7.2022, n. 22516</i>
Ordinanza acquisizione patrimonio comunale – Motivazione	L'acquisizione al patrimonio del Comune del fabbricato abusivo e del relativo sedime costituisce un evento che si verifica (ex lege) per effetto della mancata ottemperanza all'ordine di demolizione; di conseguenza, l'ordinanza non deve recare alcuna particolare motivazione , relativamente alla acquisizione delle opere abusive al patrimonio del Comune, trattandosi di determinazione a contenuto vincolato.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 14 luglio 2022, n. 6023</i>