



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

4 novembre 2022

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Apposizione cancelli e recinzioni – Edilizia libera	L' apposizione di cancelli e recinzioni , funzionali alla delimitazione della proprietà, si inquadra tra gli interventi di finitura di spazi esterni; di conseguenza rientra fra le ipotesi di edilizia libera e non richiede alcun titolo edilizio .	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 26 settembre 2022, n. 8267</i>
Abuso edilizio su suolo di proprietà pubblica – Demolizione e ripristino stato dei luoghi	Il solo fatto della realizzazione di un abuso edilizio sul suolo di proprietà comunale (o comunque pubblica) giustifica l'irrogazione della misura vincolata della demolizione e del ripristino dello stato dei luoghi .	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 18.10.2022, n. 8873</i>
Sanzione in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione	L' art. 31 comma 4 bis D.P.R. 380/2001 sanziona non la realizzazione dell'abuso edilizio in sé ma la mancata spontanea ottemperanza all'ordine di demolizione impartito dall'Amministrazione . Pertanto la sanzione prevista deve essere irrogata con un nuovo provvedimento che constati l'inottemperanza ed irroghi la relativa sanzione.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 19.10.2022, n. 8900</i>
Ordine di demolizione- Motivazione	Il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo , per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso .	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 2.11.2022, n. 9503</i>
Fiscalizzazione abuso edilizio - Nozione	L' art. 34 comma 2 DPR 380/2001 disciplina la fiscalizzazione dell'abuso edilizio che consente il pagamento di una sanzione pecuniaria quando vi sia difformità parziale rispetto al titolo edilizio, e sussista il rischio che la demolizione della parte difforme possa arrecare pregiudizio alla parte conforme . In particolare è necessario che ricorrano i seguenti presupposti: - che siano stati superati sia i margini di tolleranza costruttiva (art. 34 bis D.P.R. 380/2001), sia i limiti delle variazioni essenziali	<i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 21.9.2022, n. 863</i>

(art. 32 D.P.R. 380/2001).

Nel caso delle variazioni non essenziali, infatti, la conformità urbanistica è normalmente implicita, ed è quindi applicabile la regolarizzazione prevista dall'art. 36, comma 2, D.P.R. 380/2001 (per le nuove edificazioni o la ristrutturazione pesante), oppure la regolarizzazione a norma dell'art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001 (per gli interventi edilizi autorizzabili mediante SCIA);

- **che l'intervento di costruzione sia stato unitario, e abbia determinato la confusione delle varie parti di quanto edificato, conformi e difformi, in un'unica costruzione.** È dunque necessario che vi sia stata contestualità tra i lavori conformi e quelli difformi, o quantomeno che l'aggiunta di parti difformi sia rimasta all'interno del medesimo disegno edificatorio, analogamente a quanto avviene con le varianti in corso d'opera. Se manca invece qualsiasi collegamento con i tempi di ultimazione dell'originaria parte conforme, l'aggiunta è semplicemente una nuova costruzione abusiva, anche se si inserisce in modo coerente nell'edificio divenendo una porzione non autonoma dello stesso sotto il profilo funzionale;
- **che vi sia il rischio di pregiudizi per la parte eseguita in conformità.** Possono essere prese in considerazione evidentemente solo le ipotesi di cedimento riferite alla statica dell'intero edificio, ossia quelle implicanti il rischio di rovina del fabbricato nel suo complesso, non essendo

	<p>rilevanti sotto il profilo urbanistico le semplici limitazioni funzionali che l'edificio potrebbe subire a causa della perdita della volumetria abusiva. Parimenti, non rilevano i danni riparabili, e dunque temporanei, che l'intervento di demolizione potrebbe arrecare alla parte eseguita in conformità. L'onere della prova del livello di rischio è a carico dei proprietari.</p>	
<p>Ordine di demolizione – Legittimazione passiva</p>	<p>Ai fini della legittimazione passiva del soggetto destinatario dell'ordine di demolizione, l'art. 31 D.P.R. 380/2001, nell'individuare i soggetti colpiti dalle misure repressive nel proprietario e nel responsabile dell'abuso, considera quale soggetto passivo della demolizione il soggetto che ha il potere di rimuovere concretamente l'abuso, potere che compete indubbiamente al proprietario, anche se non responsabile in via diretta. Infatti, il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di ripristino è correlato solamente all'esistenza di una situazione di abuso, indipendentemente da ogni aspetto relativo alla responsabilità dello stesso; di conseguenza la norma pone a carico, non solo dell'autore dell'illecito, ma anche del proprietario del bene e dei suoi aventi causa, l'ordine ripristinatorio, in virtù del suo diritto sul bene che gli consente di intervenire per porre fine all'abuso.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 2 novembre 2022, n. 9511</i></p>
<p>Violazione distanze tra costruzioni – Ripristino situazione antecedente – Tutele proprietario confinante – Attività probatoria del danno subito</p>	<p>In tema di violazione delle distanze tra costruzioni previste dal codice civile e dalle norme integrative, quali i regolamenti edilizi comunali, al proprietario confinante che lamenti tale violazione compete sia la tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, sia quella risarcitoria. Inoltre il danno che egli subisce non necessita di una specifica attività probatoria, essendo l'effetto dell'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo e, quindi,</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 2.9.2022, n. 25935</i></p>

	della limitazione del relativo godimento che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà.	
Sanatoria – Opere non ancora realizzate	Una concessione in sanatoria non può riguardare opere non ancora eseguite. L'art. 36 D.P.R. 380/2001, infatti, prevede la possibilità di sanatoria di opere che – conformi alla normativa urbanistica sia al momento della realizzazione che dell'istanza – siano già state realizzate.	<i>Tar Campania, sez. VIII, 2.11.2022, n. 6809</i>