



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

14 maggio 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Reati edilizi – Effetti del permesso di costruire in sanatoria	<p>In tema di reati edilizi, il conseguimento del permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comporta l'estinzione dei reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche, ma non di quelli disciplinati dalla normativa antisismica e sulle opere di conglomerato cementizio.</p>	<p><i>Cassazione penale, sez. III, 11/05/2021 (ud. 16/04/2021), n. 18154</i></p>
Costruzioni abusive - Ordine di demolizione – Ambito soggettivo	<p>L'ordine di demolizione può essere legittimamente rivolto anche alla curatela fallimentare che è nelle condizioni di eseguirla, in quanto, anche se non ha realizzato l'abuso, è tuttavia la detentrica dell'immobile di cui ha la materiale disponibilità ed è nelle condizioni di poter restaurare il corretto assetto urbanistico del territorio (ex pluribus cfr. Tar Basilicata, 24 marzo 2016, n. 280; Tar Sicilia, Palermo, 5 marzo 2015, n. 606; id. 5 marzo 2015, n. 56). Gli ordini di demolizione di costruzioni abusive, avendo carattere reale, prescindono infatti dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante dell'immobile, applicandosi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la res tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato.</p>	<p><i>TAR Lombardia, Brescia, sez. II, 10/05/2021, n. 422</i></p>
Costruzioni abusive – Sanzioni – Effetti della domanda di condono	<p>La domanda di condono edilizio sospende per esplicita previsione del legislatore il procedimento sanzionatorio e, laddove sia accolta, determina la definitiva inapplicabilità delle sanzioni. Di conseguenza le eventuali ordinanze demolitorie già emanate, pur non essendo illegittime, perdono la propria efficacia e non possono essere portate in esecuzione. Il tempo necessario alla definizione della pratica, che implica una effettiva valutazione dell'abuso sotto il profilo della rispondenza ai parametri, anche temporali, imposti dalla legge, rende necessario reiterare l'ingiunzione a demolire, che trova il</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 06/05/2021, n. 3545</i></p>

	<p>proprio fondamento non più nella abusività originaria dell'opera, quanto piuttosto nella sua non condonabilità. Ciò si riverbera sull'eventuale provvedimento acquisitivo, il quale, se assunto prima della definizione dell'istanza di condono, è illegittimo e suscettibile di annullamento. Si riverbera altresì sul regime processuale, determinando la inammissibilità ovvero improcedibilità del ricorso avverso l'ordinanza demolitoria eventualmente già adottata, in quanto di fatto caducata (inefficace) dall'avvenuta presentazione della istanza di condono.</p>	
<p>Abusi edilizi - Sanzioni - Ordine di demolizione e ripristino</p>	<p>Una volta accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione ovvero in difformità totale dal titolo abilitativo, non costituisce onere del Comune verificare la sanabilità delle opere in sede di vigilanza sull'attività edilizia: l'atto può ritenersi sufficientemente motivato per effetto della stessa descrizione dell'abuso accertato, presupposto giustificativo necessario e sufficiente a fondare la spedizione della misura sanzionatoria.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 06/05/2021, n. 3554</i></p>
<p>Interventi edilizi - Mutamento di destinazione d'uso di un immobile - Da industriale a commerciale</p>	<p>Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile da industriale a commerciale, anche a prescindere dalla realizzazione di nuove opere, comporta una variazione tra categorie funzionali distinte e non omogenee, che determina un aumento del carico urbanistico, a cui consegue il pagamento degli oneri concessori connessi all'aggravio del carico urbanistico. In altre parole, il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è solo quello intervenuto tra categorie funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico, come accade nel passaggio dalla destinazione industriale a quella commerciale: ciò trova conferma sia nell'art. 5 del d.m. n. 1444/1968, il quale indica tali destinazioni nell'ambito di categorie ben distinte, per la notevole diversità di incidenza percentuale degli standard urbanistici, sia nell'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 05/05/2021, n. 3512</i></p>
<p>Strumenti urbanistici - Vincoli</p>	<p>La natura conformativa dei vincoli di</p>	<p><i>TAR Emilia Romagna, Sez. II,</i></p>

<p>espropriativi - Vincoli di zonizzazione</p>	<p>zonizzazione non comporta diritto ad indennizzo, poiché essi, attenendo alla disciplina generale della funzione sociale della proprietà e dell'utilizzazione dei suoli da parte dei proprietari, rientrano nell'area della riserva di legge di cui al secondo comma dello stesso art. 42 della Costituzione.</p>	<p><i>05/05/2021, n. 451</i></p>
<p>Titoli abilitativi – Attività edilizia libera – Installazione manufatti leggeri</p>	<p>I manufatti leggeri, anche prefabbricati, sono qualificati come “nuove costruzioni” (soggette ad autorizzazione) purché siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi o magazzini, vale a dire purché siano dotati di una propria autonomia funzionale.</p> <p>Non rientrano in tale fattispecie i gazebi, i pergolati e le tettoie "leggere" non tamponate lateralmente su almeno tre lati. Tali opere non sono dotate di autonomia funzionale, ma hanno carattere pertinenziale e meramente accessorio rispetto allo stabile, in quanto non mutano il preesistente utilizzo esterno dei luoghi, ma ne valorizzano solo la fruizione al servizio dello stabile. Esse costituiscono un riparo temporaneo dal sole, dalla pioggia, dal vento e dall’umidità che rende più gradevole per un maggior periodo di tempo la permanenza all’esterno, senza peraltro creare un ambiente in alcun modo assimilabile a quello interno, a causa della mancanza della necessaria stabilità, di una idonea coibentazione termica e di un adeguato isolamento dalla pioggia, dall’umidità e dai connessi fenomeni di condensazione.</p> <p>La qualificazione dell’intervento in termini di “pergotenda”, ovvero un’opera precaria sia dal punto di vista costruttivo sia da un punto di vista strettamente funzionale, esclude la necessità di titolo edilizio, a meno che non determini una evidente variazione di sagoma e prospetto dell’edificio.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 27/04/2021, n. 3393</i></p>
<p>Tolleranze costruttive</p>	<p>L'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, in base al quale il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole</p>	<p><i>TAR Lazio, Roma, sez. II bis, 15/04/2021, n. 4413</i></p>

	<p>unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, va riferito a ciascun appartamento e non all'intero edificio.</p>	
Frazionamento dell'immobile	<p>Gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, che comportano anche il cambio di destinazione d'uso in residenziale, richiedono il pagamento degli oneri di urbanizzazione perché creano un maggiore carico urbanistico, anche se non vengono modificate la volumetria e la superficie dell'immobile.</p>	<p><i>TAR Piemonte, sez. II, 27/04/2021, n. 446</i></p>
Revoca dell'ordine di demolizione	<p>In tema di reati edilizi, l'ordine di demolizione impartito dal giudice con la sentenza di condanna è suscettibile di revoca quando risulti assolutamente incompatibile con atti amministrativi che abbiano conferito all'immobile una diversa destinazione o ne abbiano sanato l'abusività, fermo restando il poterdovere del giudice dell'esecuzione di verificare la legittimità dell'atto concessorio. Ne consegue che la semplice presentazione di un piano di recupero dell'area non è idonea a sospendere, né tantomeno ad escludere, l'esecuzione dell'ordine di demolizione dell'opera abusiva impartito con la sentenza di condanna per il reato edilizio, atteso che la demolizione può essere sospesa o revocata esclusivamente se risulta assolutamente incompatibile con atti amministrativi o giurisdizionali che abbiano conferito all'immobile altra destinazione o abbiano provveduto alla sua sanatoria.</p>	<p><i>Cassazione penale 04/05/2021, n. 16872</i></p>
Superficie utile lorda e tutela beni paesaggistici	<p>La nozione di superficie utile da prendere in esame al fine di perimetrare la portata applicativa dell'art. 167, d.lgs. n. 42 del 2004, nella parte in cui preclude il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica postuma in caso di incremento delle superfici utili legittimamente edificate, fa riferimento al significato tecnico-giuridico che tali concetti assumono in materia urbanistico-edilizia, trattandosi di nozioni tecniche non già specificate dal</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 26/04/2021, n. 3352</i></p>

	Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma solo dalla normativa urbanistico-edilizia.	
Lottizzazione abusiva	<p>La contravvenzione di lottizzazione abusiva è reato a forma libera e progressivo nell'evento, che sussiste anche quando l'attività posta in essere sia successiva agli atti di frazionamento o all'esecuzione delle opere, posto che tali iniziali attività non esauriscono l'iter criminoso, che si protrae attraverso gli ulteriori interventi che incidono sull'assetto urbanistico, con ulteriore compromissione delle scelte di destinazione ed uso del territorio riservate all'autorità amministrativa competente.</p> <p>Il momento consumativo del reato si individua, per tutti coloro che concorrono o cooperano nel reato, nel compimento dell'ultimo atto integrante la condotta illecita, che può consistere nella stipulazione di atti di trasferimento, nell'esecuzione di opere di urbanizzazione o nell'ultimazione dei manufatti che compongono l'insediamento. Dovendosi infatti applicare la disciplina del reato permanente, il termine di prescrizione inizia a decorrere solo dopo l'ultimazione sia dell'attività negoziale, sia dell'attività di edificazione, e cioè, in quest'ultima ipotesi, dopo il completamento dei manufatti realizzati.</p>	<i>Cassazione penale, 01/04/2021, n. 12459</i>
Abusi edilizi - Demolizione	No alla demolizione se il nuovo proprietario è in buona fede. L'acquisto davanti al notaio, il mutuo e il tempo risalente (del 1962) salvano l'ultimo acquirente dalla demolizione per sua buona fede. Il comune non può agire sessant'anni dopo la realizzazione dell'abuso e ingiungere la riduzione in pristino, dopo aver a lungo riscosso i tributi locali sull'immobile e perfino aver concesso al condominio titoli abilitativi come Dia e Cila per ristrutturare il fabbricato.	<i>Tar Campania, sez. III, 31/03/2021, n. 2123</i>
Pannelli fotovoltaici in zona sottoposta a vincolo paesaggistico	Con specifico riferimento all'installazione di pannelli fotovoltaici in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico, le motivazioni dell'eventuale diniego (anche se	<i>TAR Lombardia, Brescia, 29/03/2021, n. 296</i>

	<p>parziale) di autorizzazione paesaggistica alla realizzazione di un impianto di produzione di energia da fonte rinnovabile devono essere particolarmente stringenti, non potendo ritenersi sufficiente che l'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico rilevi una generica minor fruibilità del paesaggio sotto il profilo del decremento della sua dimensione estetica.</p>	
--	--	--