



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

18 giugno 2021

| ARGOMENTO | MASSIME | SENTENZA |
|--|--|---|
| Edilizia - Contributo di costruzione - esenzione | Per essere legittimata all'esenzione dal contributo di costruzione l'opera deve contribuire con vincolo indissolubile all'erogazione diretta del servizio, non essendo sufficiente un rapporto strumentale tra le opere e il servizio, non idoneo a soddisfare direttamente interessi pubblici, né essendo sufficiente che le opere rendano più agevole la fruizione del servizio. | <i>Consiglio di Stato, sez. IV, 07/06/2021, n. 4350</i> |
| Abusi edilizi - Sanzioni alternative alla demolizione | La valutazione della sussistenza delle condizioni per la c.d. fiscalizzazione dell'abuso non costituisce condizione di legittimità dell'ordinanza di demolizione. Invero, l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria va decisa in fase esecutiva dell'ordine di demolizione, nella quale gli interessati ben possono dedurre lo stato di pericolo per la stabilità dell'edificio e sulla base di un motivato accertamento tecnico. In ogni caso, non spetta all'Amministrazione, bensì al destinatario dell'ordine di demolizione che invochi l'applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva, dare piena prova della sussistenza dei presupposti fissati dall'art. 34, D.P.R. 380/2001 per accedere al beneficio in questione. In particolare, spetta all'istante dimostrare il pregiudizio sulla struttura e sulla fruibilità arrecato alla parte non abusiva dell'immobile dalla demolizione della parte abusiva e che tale pregiudizio sia evitabile esclusivamente con la fiscalizzazione dell'abuso. | <i>TAR Lazio, sez. II bis, 04/06/2021, n. 6660</i> |
| Titoli abilitativi - Concessione di occupazione di suolo pubblico | Il titolo edilizio è necessario per la collocazione sul suolo di manufatti non precari e destinati alla stabile fruizione e va tenuto distinto dal titolo che è necessario per l'occupazione del suolo stesso, che ha natura concessoria (di area pubblica). Ne deriva che il provvedimento di concessione di occupazione di suolo pubblico non può valere quale permesso di costruire, in quanto è rilasciato con esclusivo riferimento all'accertamento della possibilità in | <i>TAR Lazio, sez. II bis, 03/06/2021, n. 6533</i> |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>concreto di sottrarre l'area all'uso pubblico ed indifferenziato della collettività per destinarla ad un uso singolo e commerciale, mentre il titolo edilizio attiene alla coerenza urbanistica con le norme di costruzione (valevoli anche per manufatti prefabbricati o di semplice realizzazione) così che (salvo che l'Amministrazione non scelga di organizzare i relativi procedimenti in maniera coordinata e contestuale, circostanza che non sussiste nel caso di specie) il primo non esime dal conseguimento del titolo abilitante all'edificazione.</p> | |
| <p>Titoli abilitativi – Contributo di costruzione - Realizzazione parziale delle opere - Diritto di rimborso</p> | <p>Allorché il privato rinunci o non utilizzi il permesso di costruire ovvero anche quando sia intervenuta la decadenza del titolo edilizio, sorge in capo alla P.A., anche ex art. 2033 c.c. o, comunque, art. 2041 c.c., l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e conseguentemente il diritto del privato a pretenderne la restituzione.</p> <p>Il contributo di costruzione è, infatti, strettamente connesso all'attività di trasformazione del territorio e quindi, ove tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare cosicché l'importo versato va restituito; il diritto alla restituzione sorge non solamente nel caso in cui la mancata realizzazione delle opere sia totale, ma anche ove il permesso di costruire sia stato utilizzato solo parzialmente. Sulla somma complessiva spettano, inoltre, gli interessi dal giorno della notifica della domanda giudiziale al soddisfo.</p> | <p><i>TAR Campania, sez. VIII, 31/05/2021, n. 3647</i></p> |
| <p>Titoli abilitativi - Cucina sul terrazzo - Natura pertinenziale - Esclusione</p> | <p>Il vano adibito a cucina sul terrazzo integra una "nuova costruzione" con creazione di nuovo volume, in quanto riconducibile alle previsioni di cui all'art. 3, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. e.5), a tenore del quale sono comunque da considerarsi nuove costruzioni le installazioni di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano usati</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 31/05/2021, n. 4165</i></p> |

| | | |
|---|---|---|
| | <p>come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee. Al fine di escludere l'abusività dell'immobile, non rileva l'astratta amovibilità delle strutture laterali, la quale non ne muta la qualificazione edilizia, in quanto non esclude la destinazione del manufatto al soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo.</p> | |
| <p>Titolo edilizio – Trasformazione pergolato in gazebo – Diniego di sanatoria</p> | <p>Integra il reato di cui all'art. 44, comma 1, lettera b), del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) la trasformazione, in assenza del permesso di costruire, di un pergolato già esistente in un gazebo su terrazza avente dimensione di 3,20 x 3,10 metri e altezza compresa tra 2,35 e 3 metri.</p> <p>Nel caso analizzato, il ricorrente aveva presentato una SCIA in sanatoria per la realizzazione di un pergolato "con funzione ombreggiante", mentre nel sopralluogo effettuato un paio di anni dopo, era stato trovato un gazebo con travi di legno e copertura. Quest'opera è una nuova costruzione e andava fatta non con una SCIA, ma con un vero e proprio permesso di costruire.</p> <p>Va conseguentemente negata l'efficacia sanante della SCIA presentata tre anni dopo la realizzazione del gazebo. Gli interventi di manutenzione denunciati dal ricorrente, infatti, sono stati eseguiti su un'opera abusiva, realizzata in totale difformità dalla SCIA presentata.</p> | <p><i>Cassazione Penale, sez. III, 28/05/2021, n. 21039</i></p> |
| <p>Ampliamenti – Zona vincolata - Diniego di condono</p> | <p>Con riferimento ad incrementi volumetrici effettuati in zona vincolata, è legittimo il diniego della sanatoria, essendo ostativa alla sanatoria sia la presenza del vincolo, sia il rilevato insanabile contrasto con le indicazioni tassative contenute nel Piano territoriale paesaggistico.</p> <p>La demolizione, nel caso di violazioni delle norme paesaggistiche, è l'unico provvedimento da adottare. Infatti</p> | <p><i>Consiglio di Stato. sez. VI, 26/05/2021, n. 4063</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>non è possibile determinare una compatibilità paesistica dell'abuso. In ogni caso, come dice la legge n. 326/2003, la sanabilità delle opere edilizie realizzate in zona vincolata è radicalmente esclusa, ove si tratti di un vincolo di inedificabilità assoluta o di difformità dalle prescritte previsioni.</p> | |
| <p>Condono edilizio - Opere - Ultimazione - Prova</p> | <p>Ai fini della condonabilità di un'opera, per il concetto di edificio ultimato si deve far riferimento all'art. 31, comma 3, della legge 47 del 1985, i cui principi devono ritenersi valevoli anche per la disciplina dei condoni successivi; pertanto, ciò che rileva è l'esecuzione del rustico e l'ultimazione della copertura.</p> <p>Circa il regime dell'onere della prova relativamente all'ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge per accedere al condono, incombe su chi richiede il beneficio di un condono edilizio l'onere di provare che l'opera è stata realizzata in epoca utile per fruire del beneficio (<i>in terminis</i>, Consiglio di Stato n. 2949/2012), Cons. Stato n. 772/2010), in quanto, mentre l'amministrazione comunale non è normalmente in grado di accertare la situazione edilizia di tutto il proprio territorio alla data indicata dalla normativa sul condono, colui che lo richiede può, di regola, procurarsi la documentazione da cui si possa desumere che l'abuso sia stato effettivamente realizzato entro la data prevista (id., Cons. di Stato, sez. VI, 5 agosto 2013, n. 4075).</p> <p>Ai fini dell'integrazione dell'onere della prova sulla data di ultimazione dell'opera, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ove non si riscontrino elementi dai quali risulti univocamente l'ultimazione dell'edificio entro la data prescritta dalla legge, non può assurgere al rango di prova, seppur presuntiva, sull'epoca dell'abuso e non si può ritenere raggiunga la prova circa la data certa di ultimazione dei lavori (<i>in terminis</i>, Cons. Stato n. 2658/2008).</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 24/05/2021, n. 4033</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>Titolo abilitativo – Abusi - Difformità – Sanzioni</p> | <p>L'attività sanzionatoria della p.a. concernente l'attività edilizia abusiva è connotata dal carattere vincolato e non discrezionale; infatti, il giudizio di difformità dell'intervento edilizio rispetto al titolo abilitativo rilasciato, che costituisce il presupposto dell'irrogazione delle sanzioni, integra un accertamento di fatto seguito da un'attività di qualificazione a cui, una volta effettuati, consegue l'applicazione della sanzione prevista; in tal caso l'ordine di demolizione di opere abusive non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo 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 od altre valutazioni di merito non possono mai legittimare.</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 14/05/2021, n. 3806</i></p> |
| <p>Titoli abilitativi - Durata - Inammissibilità della proroga tacita</p> | <p>Nel sistema descritto dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 non è prevista la possibilità della proroga tacita del permesso di costruire. Ed infatti la norma esclude qualsiasi sospensione automatica del termine di durata del permesso edilizio, e quindi a maggior ragione una sua automatica proroga. Richiede invece a tal fine che in ogni caso sia presentata un'istanza di proroga, sulla quale l'amministrazione deve pronunciarsi con un provvedimento espresso, nel quale accerti che i presupposti per accogliere l'istanza effettivamente sussistono.</p> <p>Corollari del suddetto principio sono che, al fine della produzione dell'effetto decadenziale non è necessaria l'adozione, da parte dell'Amministrazione, di un provvedimento espresso sul punto e che la decadenza dal permesso di costruire costituisce l'effetto automatico dell'inutile decorso del termine entro cui i lavori si sarebbero dovuti iniziare e concludere e che, pertanto, essa ha</p> | <p><i>TAR Lazio - Latina, sez. I, 30/04/2021, n. 260</i></p> |

| | | |
|--|--|--|
| | natura non già costitutiva bensì dichiarativa con efficacia <i>ex tunc</i> di un effetto verificatosi <i>ex se</i> e direttamente. | |
|--|--|--|