



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

8 marzo 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Abusi edilizi – Ordine di demolizione a distanza di molti anni</p>	<p>Il Comune ha l'obbligo di reprimere gli abusi edilizi anche molti anni o decenni dopo la loro realizzazione, senza una particolare motivazione sulle ragioni di pubblico interesse; il trascorrere del tempo non è idoneo a consolidare alcun legittimo affidamento ovvero a generare alcuna aspettativa giuridicamente rilevante in ordine alla legittimazione di una situazione che costituisce illecito permanente, con una sorta di inammissibile sanatoria oltre la legge. È pertanto legittimo l'ordine di demolizione di alcuni manufatti abusivi (nella specie, si trattava di capannoni realizzati con pilastri, mattoni e sovrastanti lamiere di copertura, adibiti a deposito agricolo, di tettoie in ferro con sovrastanti lamiere, adibite a deposito agricolo e di serre in ferro con sovrastanti teli in plastica di rilevanti dimensioni), a nulla rilevando che dall'epoca di realizzazione degli abusi sono trascorsi circa venti anni.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 4 marzo 2024, n. 1463</i></p>
<p>Condono edilizio – Ultimazione lavori - Criteri</p>	<p>L'art. 31, comma 2, l. n. 47/1985 (i cui principi debbono ritenersi valevoli anche per la disciplina dei condoni successivi) dispone che "ai fini delle disposizioni di cui al comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, esse siano state completate funzionalmente".</p> <p>Tale disposizione, quindi, prevede due criteri alternativi per la verifica del requisito dell'ultimazione, rilevante ai fini del rilascio del condono: si tratta del criterio "strutturale", che vale nei casi di nuova costruzione e del criterio "funzionale", che opera, invece, nei casi di opere interne di edifici già esistenti oppure di manufatti con destinazione diversa da quella residenziale.</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, 1 marzo 2024, n. 4113</i></p>
<p>Decoro architettonico</p>	<p>Nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico bisogna adottare un</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 15 febbraio 2024, n. 5772</i></p>

	<p>critério di reciproco temperamento tra l'unitarietà originaria di linee e di stile, le menomazioni intervenute successivamente e l'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva - al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico - al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni ovvero alla visibilità delle alterazioni.</p>	
<p>Abusi edilizi - Fiscalizzazione</p>	<p>Il potere di disporre la fiscalizzazione degli abusi edilizi, disciplinato dall'art. 34 Dpr n. 380/2001, ha valore eccezionale e derogatorio e deve essere inteso nel senso che non compete all'Amministrazione precedente valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se la misura possa essere applicata, incombendo, piuttosto sul privato interessato, la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 6 marzo 2024, n. 1500</i></p>
<p>Titolo edilizio in sanatoria – Annullamento d'ufficio</p>	<p>L'annullamento d'ufficio di un titolo edilizio in sanatoria deve essere motivato in relazione alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale all'adozione dell'atto di ritiro anche tenuto conto degli interessi dei privati destinatari del provvedimento sfavorevole; questo generale principio ammette due sole eccezioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quando gli interessi pubblici siano di per sé rilevanti e auto-evidenti; - quando non sia in concreto configurabile un affidamento del privato, in quanto a fondamento dell'atto ritirato vi sia il documentato richiamo alla non veritiera prospettazione della parte. 	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 29 febbraio 2024, n. 1967</i></p>
<p>Titolo edilizio – Rilascio – Verifiche da parte dell'Amministrazione</p>	<p>Ai sensi dell'articolo 11 del Dpr 380/2001, l'indagine che deve svolgere il Comune ai fini del rilascio del titolo edilizio riguarda la sussistenza del diritto sul quale si basi la legittimazione alla</p>	<p><i>Tar Pescara, Abruzzo, sez. I, 22 febbraio 2024, n. 54</i></p>

	<p>realizzazione delle opere; tale indagine, quindi, deve arrestarsi a un livello di accertamento mediante prove scritte (per tabulas) della proprietà o di altro diritto che permetta l'uso del bene ai fini edificatori; nel caso in cui vi sia la rappresentata concorrenza di altri diritti o di pretese di terzi prospettate come in conflitto con il diritto dei richiedenti, l'indagine non può invece spingersi fino a un accertamento che richiede la complessa soluzione di controversie di tipo civilistico, al punto di valutare le prove contrastanti addotte tra le parti, né di verificare ad esempio la reale ampiezza di diritti contrastanti o eventuali lesioni in concreto a diritti personali di godimento.</p>	
<p>Abusi edilizi – Provvedimenti sanzionatori - Destinatari</p>	<p>I provvedimenti sanzionatori sono legittimamente adottati nei confronti dei proprietari catastali degli immobili dovendosi prescindere dagli eventuali rapporti interprivati tra gli autori degli abusi e i proprietari; l'ordine di demolizione è pertanto legittimamente notificato al proprietario catastale dell'area il quale, fino a prova contraria, è quanto meno corresponsabile dell'abuso.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. III, 19 febbraio 2024, n. 1617</i></p>
<p>Accertamento di conformità</p>	<p>Il provvedimento di accertamento di conformità assume una connotazione eminentemente oggettiva e vincolata, priva di apprezzamenti discrezionali, dovendo l'autorità procedente valutare l'assentibilità dell'opera eseguita senza titolo, sulla base della normativa urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria (cd. "doppia conformità").</p>	<p><i>Tar Napoli, Campania, sez. III, 13 febbraio 2024, n. 1034</i></p>