



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

7 giugno 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Abusi edilizi su suoli pubblici – Sanzioni</b></p>	<p>Nella particolare ipotesi relativa alla sanzione degli abusi realizzati sul <b>demanio e sui beni appartenenti al patrimonio dello Stato o di enti pubblici</b>, il proprietario è esonerato totalmente dal coinvolgimento nel procedimento sanzionatorio. In questi casi specifici <b>le sanzioni demolitorie possono essere legittimamente irrogate unicamente nei confronti del responsabile dell'abuso.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 31 maggio 2024, n. 4917</i></p>
<p><b>Permesso di costruire- Silenzio-assenso – Inapplicabilità legge regionale piano casa</b></p>	<p><b>L'art. 20, comma 8, del Dpr 380/2001</b>, il quale prevede che <i>“Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio assenso...”</i> <b>non trova applicazione in relazione ad un progetto edilizio disciplinato ai sensi della legislazione regionale in materia di piano casa.</b> Il carattere derogatorio della disciplina del silenzio assenso comporta l'inapplicabilità dell'istituto in ordine ad un procedimento edilizio a sua volta caratterizzato da tratti derogatori rispetto alla disciplina ordinaria. In definitiva, se si ammettesse che anche i procedimenti edilizi attratti nell'orbita del piano casa possano concludersi sotto forma di provvedimento tacito di accoglimento si darebbe vita ad una normativa assolutamente eccentrica e priva di coerenza nei riguardi dell'ordinamento giuridico, del quale va salvaguardata la non contraddittorietà. <b>Deriva da tanto che l'istituto del silenzio-assenso trova applicazione esclusivamente con riferimento alle domande di permesso di costruire di carattere ordinario, così come disciplinate dall'art. 20 del Dpr n. 380/2001.</b></p>	<p><i>Tar Puglia, Bari, sez. III, 3 giugno 2024, n. 689</i></p>
<p><b>Ordinanza di demolizione – Sequestro penale</b></p>	<p><b>In tema di rapporto fra sequestro penale ed ottemperanza all'ordinanza di demolizione, deve ritenersi che in presenza di un sequestro penale di opera abusiva e</b></p>	<p><i>Tar Veneto, Napoli, sez. III, 4 giugno 2024, n. 3541</i></p>

	<p>nella vigenza dello stesso, il termine per l'ottemperanza all'ordine di demolizione non decorra fino a che tale misura cautelare non sia venuta meno e il bene ritornato nella disponibilità del privato; di conseguenza il formale accertamento dell'inottemperanza - presupposto di legittimità per l'irrogazione della sanzione pecuniaria prevista per la mancata esecuzione del provvedimento ripristinatorio - deve fare riferimento al mancato adempimento dell'ingiunzione demolitoria decorsi novanta giorni dal dissequestro dell'immobile.</p>	
<p><b>Diritto di accesso - Atti di una pratica edilizia relativa ad alcune unità immobiliari di un edificio condominiale</b></p>	<p>Sussiste in capo al proprietario di una cantina/box di un edificio condominiale, cui è stata rivolta la richiesta di pagamento di spese condominiali, il diritto di accedere agli atti delle pratiche edilizie relative all'assentito aumento della superficie abitabile di due unità immobiliari del medesimo edificio condominiale; in tal caso, il fatto che l'accedente sia stato destinatario della richiesta di versamento delle spese condominiali, determina la conseguenza che egli può avere comunque interesse a contestare l'ammontare dell'importo richiestogli; con la ulteriore conseguenza che il ricorrente è titolare di un interesse diretto, concreto ed attuale ad accedere alla documentazione richiesta.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 3 giugno 2024, n. 1684</i></p>
<p><b>Fascia di rispetto ferroviario - Vincolo di inedificabilità relativa - Condizioni</b></p>	<p>Le opere edilizie da eseguire in fascia di rispetto ferroviario soggiacciono, ai sensi dell'art. 49 Dpr 753/1980, al vincolo di inedificabilità relativa imposto dalla medesima norma rispetto al quale solo eccezionalmente l'Autorità preposta alla tutela della sicurezza ferroviaria può ammettere deroghe, in presenza delle condizioni di cui all'art. 60 del medesimo provvedimento.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 6 giugno 2024, n. 1705</i></p>
<p><b>Condono edilizio- Vincolo di inedificabilità</b></p>	<p>Solo i vincoli di inedificabilità imposti anteriormente all'edificazione abusiva ne impediscono ex lege la sanatoria (in base all'art. 33, l. n. 47/1985). Qualora vengano in rilievo vincoli</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 30 maggio 2024, n. 1179</i></p>

	<p>imposti successivamente all'edificazione, il condono edilizio non è precluso, a condizione che l'opera risulti compatibile con il vincolo; il vincolo sopravvenuto alla realizzazione dell'abuso è rilevante, nel senso che è comunque necessario acquisire il parere dell'Autorità preposta alla tutela dello stesso. Tale obbligo, infatti, sussiste in relazione all'esistenza del vincolo al momento in cui deve essere valutata la domanda di sanatoria, a prescindere dall'epoca di introduzione del vincolo stesso, poiché tale valutazione corrisponde all'esigenza di vagliare l'attuale compatibilità con lo stesso dei manufatti realizzati abusivamente.</p>	
<p><b>Reati edilizi – Ordine di demolizione – Destinatari</b></p>	<p>In tema di reati edilizi, <b>l'ordine di demolizione ha come suo destinatario unicamente il condannato responsabile per l'abuso; di conseguenza, è illegittima l'estensione dell'obbligo di demolizione al proprietario del bene rimasto estraneo al processo penale sul quale ricadono solo gli effetti della misura.</b> Eventuali terzi (acquirenti, eredi o anche solo titolari di un contratto di locazione) subiscono la demolizione, disposta e iniziata nei confronti del responsabile, con la possibilità di rivalersi civilmente nei confronti del condannato.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 18 gennaio 2024, n. 17809</i></p>