



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

30 agosto 2024

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Ordine di demolizione – Inottemperanza – Acquisizione gratuita al patrimonio comunale	L'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune rappresenta una sanzione autonoma, avente come presupposto un illecito diverso dall'abuso edilizio, che consiste nella mancata ottemperanza all'ordine di demolizione in precedenza emesso dall'Amministrazione; il trasferimento della proprietà avviene ipso iure (di diritto) e costituisce l'effetto automatico della mancata ottemperanza all'ingiunzione a demolire; il provvedimento di acquisizione presenta una natura meramente dichiarativa, non implicando alcuna valutazione discrezionale.	<i>Consiglio di giustizia amministrativa, sez. giurisdizionale, 21 agosto 2024, n. 683</i>
Ordine di demolizione – Motivazione	Il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, 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. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 19 agosto 2024, n. 7167</i>
Quantificazione oneri – Tabelle parametriche - Efficacia	Le delibere comunali che approvano le tabelle parametriche sulla quantificazione degli oneri dovuti non possono avere efficacia retroattiva.	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 20 agosto 2024, n. 7174</i>
Movimenti di terra- Titolo edilizio	L'art. 6, comma 1, lett. d), Dpr n. 380/2001 prevede che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i movimenti di terra soltanto se strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro - silvo - pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari. Al di fuori di tali	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 26 agosto 2024, n. 4672</i>

	<p>ipotesi, invece, costituiscono opere abusive spianamenti, movimenti terra e terrapieni non autorizzati, in quanto anche l'intervento consistente in lavori di movimento terra e livellamento del terreno, comportanti una modifica della conformazione dell'area, integra una trasformazione urbanistica e determina una alterazione permanente dell'assetto del territorio, da qualificarsi, in quanto tale, come intervento di nuova costruzione ai sensi dell' art. 3, comma 1, lett. e), del Dpr n. 380/2001, subordinato al previo rilascio del permesso di costruire in forza dell'art. 10, comma 1, lett. a), del Dpr n. 380/2001.</p>	
<p>Abusi edilizi – Data realizzazione - Onere della prova</p>	<p>L'onere della prova in ordine alla data di realizzazione dell'immobile abusivo ricade su chi ha commesso l'abuso, e solo l'esibizione, da parte di quest'ultimo, di concreti elementi a sostegno delle proprie affermazioni, trasferisce il suddetto onere in capo all'Amministrazione.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. IV, 23 agosto 2024, n. 2906</i></p>
<p>Responsabile dell'abuso - Nozione</p>	<p>Nella nozione di responsabile dell'abuso rientra non solo colui che ha posto in essere materialmente la violazione contestata ma anche chi, avendo la disponibilità dell'immobile e quale detentore o utilizzatore, deve provvedere alla demolizione restaurando così l'ordine violato.</p>	<p><i>Tar Abruzzo, sez. I, 31 luglio 2024, n. 367</i></p>
<p>Permesso di costruire convenzionato</p>	<p>Il permesso di costruire, seppur convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del Dpr n. 380/2001, rimane sempre un atto amministrativo volto a legittimare l'attività edilizia nell'ordinamento pubblicistico, il quale regola il rapporto che in relazione a quell'attività si instaura tra l'autorità amministrativa che lo emette e il soggetto a favore del quale è emesso, senza tuttavia attribuire al suo titolare alcun diritto soggettivo all'edificazione alla stregua del diritto comune, né tantomeno una simile posizione può derivare dalla convenzione che accompagna il titolo edilizio. Quest'ultima, infatti, non è funzionale – diversamente che per altre tipologie di convenzioni</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 28 agosto 2024, n. 2363</i></p>

	<p>urbanistiche – all’individuazione di una completa regolamentazione pianificatoria relativa ad aree inedificate per le quali sia necessaria la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo. Al contrario, essa va a completare la disciplina del permesso di costruire cui accede come parte integrante, risultando idonea a porre obblighi e diritti in capo alle parti contraenti con riferimento a taluni contenuti “accessori” del titolo edilizio, quali sono, ad esempio, le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il reperimento e alla cessione delle aree a standard, la tempistica esecutiva dell’intervento costruttivo e delle eventuali urbanizzazioni, individuando in sede convenzionale una disciplina attuativa che la parte pubblica e quella privata stabiliscono di comune accordo.</p>	
<p>Convenzione edilizia – Opere di urbanizzazione</p>	<p>L’obbligazione di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione assunta da colui che stipula una convenzione edilizia è “propter rem” (c.d. reale), nel senso che essa va adempiuta non solo da colui che tale convenzione ha stipulato, ma anche da colui, se soggetto diverso, che richiede la concessione edilizia; conseguentemente colui che realizza opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, valendosi della concessione edilizia rilasciata al suo dante causa, ha nei confronti del Comune gli stessi obblighi che gravano sull’originario concessionario, ed è con quest’ultimo solidalmente obbligato per il pagamento degli oneri di urbanizzazione.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 27 agosto 2024, n. 7250</i></p>