



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

4 giugno 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Decoro architettonico – Danno – Quando c'è</p>	<p>Il danno al decoro dello stabile prescinde dalle considerazioni relative al pregio artistico dello stesso e persiste anche qualora ci siano stati precedenti interventi contro i quali non sia stata sollevata la violazione. Va rimossa la canna fumaria che dal locale, percorrendo tutto il muro perimetrale convoglia i fumi verso il lastrico solare, in quanto determina l'alterazione del decoro architettonico e inutilizzabilità del lastrico solare, a causa delle emissioni ai sensi dell'articolo 1102 Codice civile. Il danno al decoro non si verifica quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme armonico dello stabile, a prescindere dal pregio artistico che possa avere l'edificio. Tra l'altro, il danno al decoro porta con sé un pregiudizio economico, costituendo il decoro una qualità del fabbricato.</p>	<p><i>Corte Cassazione, sez. II civile, 26/05/2021, n. 14598</i></p>
<p>Poteri della P.A. e rapporto con il Commissario ad acta</p>	<p>In materia di esecuzione del giudicato e, in particolare, di poteri della P.A. successivamente alla nomina del Commissario ad acta, possono essere formulati i seguenti principi di diritto:</p> <p>a) il potere dell'amministrazione e quello del commissario ad acta sono poteri concorrenti, di modo che ciascuno dei due soggetti può dare attuazione a quanto prescritto dalla sentenza passata in giudicato, o provvisoriamente esecutiva e non sospesa, o dall'ordinanza cautelare fintanto che l'altro soggetto non abbia concretamente provveduto;</p> <p>b) gli atti emanati dall'amministrazione, pur in presenza della nomina e dell'insediamento del commissario ad acta, non possono essere considerati di per sé affetti da nullità, in quanto gli stessi sono adottati da un soggetto nella pienezza dei propri poteri, a nulla rilevando a tal fine la nomina o l'insediamento del commissario;</p> <p>c) gli atti adottati dal commissario ad</p>	<p><i>Consiglio di Stato, ad. Plenaria, 25/05/2021, n. 8</i></p>

	<p>acta non sono annullabili dall'amministrazione nell'esercizio del proprio potere di autotutela, né sono da questa impugnabili davanti al giudice della cognizione, ma sono esclusivamente reclamabili, a seconda dei casi, innanzi al giudice dell'ottemperanza, ai sensi dell'art. 114, co. 6, c.p.a. ovvero innanzi al giudice del giudizio sul silenzio, ai sensi dell'art. 117, co. 4, c.p.a.;</p> <p>d) <u>gli atti adottati dal commissario ad acta dopo che l'amministrazione abbia già provveduto a dare attuazione alla decisione, ovvero quelli che l'amministrazione abbia adottato dopo che il commissario ad acta abbia provveduto,</u> sono da considerare <u>inefficaci</u> e, ove necessario, la loro rimozione può essere richiesta da chi vi abbia interesse, a seconda dei casi, al giudice dell'ottemperanza o al giudice del giudizio sul silenzio.</p>	
<p>Condono edilizio - ampliamento volumetrico – criteri di calcolo</p>	<p>Il parametro percentuale e quello della volumetria complessiva dell'incremento non sono alternativi tra loro, ma devono essere considerati in modo cumulativo. I due parametri, infatti, hanno finalità diverse: quello percentuale, volto a consentire la sanatoria di ampliamenti proporzionati al volume originario, e quello volumetrico a fissare un tetto massimo nei casi di grandi volumi di partenza.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 24/05/2021, 4017</i></p>
<p>Loggiato – chiusura con infissi - ampliamento volumetrico</p>	<p>Con riferimento alla realizzazione di un loggiato sul lastrico solare mediante presentazione al comune di una DIA (dichiarazione inizio attività) non è possibile ottenere la sanatoria edilizia se successivamente esso è stato chiuso con degli infissi creando così un ampliamento del volume.</p> <p>In presenza di una duratura trasformazione edilizia ed urbanistica, attuata a mezzo di nuove opere che hanno condotto alla realizzazione di un organismo edilizio prima inesistente che, pertanto, richiedeva per la sua realizzazione il permesso di costruire e ricadendo in zona assoggettata al regime vincolistico, anche la previa autorizzazione paesaggistica, non</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 19/05/2021, n. 3889</i></p>

	<p>rende conseguibile la sanatoria stante la creazione di nuovi volumi e superfici.</p> <p>Tra un loggiato (esposto alle intemperie) e un vano abitabile (in ogni condizione di tempo) vi è una differenza sostanziale: il primo non costituisce volume; il secondo sì.</p>	
<p>Rapporto conformità dell'opera - agibilità</p>	<p>La disciplina previgente (articoli 24 e 25, del d.lgs. 380/2000 secondo cui «il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici» e che, ai fini del rilascio del certificato è richiesta « la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato») è stata "rafforzata" dall'articolo 3, comma 1, lettera i) del Dlgs. 266/2016 che, nell'introdurre la segnalazione certificata di agibilità, ha "precisato" che essa attesta «la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità al progetto presentato».</p> <p>Non è certificabile come agibile anche un immobile abusivo, purché conforme ai requisiti igienico-sanitari e di risparmio energetico previsti, in quanto si finirebbe per trasformare la relativa qualificazione in una sorta di ulteriore sanatoria cartolare.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, è necessario che il manufatto o il locale sia assistito dallo specifico titolo edilizio abilitativo e che lo stesso non rivesta carattere abusivo, esigendosi, in tal modo, una corrispondenza biunivoca tra conformità urbanistica dei beni ospitanti l'attività commerciale e l'agibilità degli stessi; la conformità dei manufatti alle norme urbanistico/edilizie costituisce il presupposto indispensabile per il legittimo rilascio del certificato di agibilità, in quanto, ancor prima della logica giuridica, è la ragionevolezza ad escludere che possa essere utilizzato, per qualsiasi destinazione, un fabbricato non conforme alla normativa urbanistico/edilizia.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 17/05/2021, n. 3836</i></p>

<p>Tutela del territorio – Energia elettrica – Fonti rinnovabili – Lombardia – Zone agricole</p>	<p>E' legittimo il Programma energetico ambientale regionale (PEAR) della Lombardia e gli atti di indirizzo attuativo che, con scelta discrezionale di tipo programmatico e pianificatorio sindacabile in questa sede solo per macroscopici vizi di sproporzione e illogicità, ha ragionevolmente graduato e differenziato, tra aree agricole di pregio e altre aree agricole, divieti e limiti, relativi alle Fonti di energia rinnovabile (FER), in modo da raggiungere un punto di equilibrio tra le esigenze di sviluppo della produzione di energia da fonti rinnovabili e le (non minusvalenti, né recessive) esigenze di salvaguardia della produzione agricola e del valore ecosistemico più generale insito nelle aree agricole (ex art. 44 Cost.).</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. I, 11/05/2021, n. 843</i></p>
<p>Tutela del territorio – Discrezionalità tecnica – Soprintendenza</p>	<p>La discrezionalità tecnica, esercitata dalla Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali è una manifestazione di giudizio, consistente in una attività diretta alla valutazione ed all'accertamento di fatti e, nell'effettuare le valutazioni di propria competenza, in linea di massima, l'Amministrazione applica concetti non esatti, ma opinabili, con la conseguenza che può ritenersi illegittima solo la valutazione la quale, con riguardo alla concreta situazione, possa ritenersi manifestamente illogica, vale a dire che non sia nemmeno plausibile, e non già una valutazione che, pur opinabile nel merito, sia da considerare comunque ragionevole, ovvero la valutazione che sia basata su un travisamento dei fatti o che sia carente di motivazione.</p>	<p><i>Consiglio Giustizia Amministrativa, Regione Sicilia, 07/05/2021, n. 406</i></p>
<p>Modifica PRG - Convenzione urbanistica</p>	<p>La stipulazione di una convenzione urbanistica attribuisce al privato una posizione di affidamento qualificato, che deve essere adeguatamente ponderata dall'Amministrazione laddove questa intenda modificare la disciplina urbanistica dell'area. La modificazione della pianificazione richiede, in questo caso particolare, una motivazione specifica, ordinariamente non richiesta per le scelte di piano, che sono di regola adeguatamente sorrette dai soli</p>	<p><i>TAR Lombardia, sez. IV, 28/04/2021, n. 1059</i></p>

	<p>criteri generali di impostazione dello strumento.</p>	
<p>Abusi – Rapporto fra confisca e demolizione</p>	<p>Non può essere disposta la confisca, né obbligatoria né facoltativa, del manufatto abusivo a seguito della condanna per il reato previsto dall'art. 44, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. b), in quanto la stessa è incompatibile con l'ordine di demolizione, unica sanzione che consegue obbligatoriamente all'accertamento del predetto illecito.</p>	<p><i>Cassazione Penale, 28/04/2021, n. 15966</i></p>
<p>Abusi - Ordine di demolizione - Atto vincolato</p>	<p>L'ordine di demolizione, come tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, è atto vincolato e non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione. In altri termini, nel modello legale di riferimento non vi è spazio per apprezzamenti discrezionali, atteso che l'esercizio del potere repressivo mediante applicazione della misura ripristinatoria costituisce atto dovuto, per il quale è "in re ipsa" l'interesse pubblico alla sua rimozione.</p>	<p><i>TAR Campania, sez. VI, 16/04/2021, 2420</i></p>
<p>Abusi - Difformità dal titolo edilizio - Destinazione d'uso</p>	<p>In tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del reato di cui all'art. 44, D.P.R. 06/06/2001, n. 380, lett. b), in caso di mutamento di destinazione d'uso per difformità totale delle opere rispetto al titolo abilitativo, l'individuazione della precedente destinazione d'uso non si identifica con l'uso fattone in concreto dal soggetto utilizzatore, ma con quella impressa dal titolo abilitativo assentito, in quanto il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è solo quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico.</p>	<p><i>Corte Cassazione, 12/04/2021, n. 13491</i></p>
<p>Abusi edilizi su suoli di proprietà statale – responsabilità</p>	<p>In base all'art. 35 del TUE "Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'art. 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 26/03/2021, n. 2558</i></p>

	<p><i>totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo".</i></p> <p>Il proprietario dell'immobile rientra nell'ambito dei soggetti passivi delle sanzioni urbanistico edilizie. Solo nella particolare ipotesi relativa alla sanzione degli abusi realizzati sul demanio e sui beni appartenenti al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il proprietario è esonerato totalmente dal coinvolgimento nel procedimento sanzionatorio. In questi casi specifici le sanzioni demolitorie possono essere legittimamente irrogate unicamente nei confronti del responsabile dell'abuso.</p> <p>Ai fini dell'applicazione dell'art. 35 del dpr 380/2001 è dunque prevista, oltre all'abusività degli interventi, quale ulteriore requisito, l'imputabilità al destinatario della realizzazione dell'opera.</p>	
<p>Paesaggio - Annullamento autorizzazione paesaggistica – Soprintendenza</p>	<p>L'omessa indicazione della specifica disposizione violata del Codice dei beni culturali ed ambientali non determina l'illegittimità del provvedimento adottato dalla Soprintendenza con il quale è stata annullata una autorizzazione paesaggistica rilasciata da un Comune, se nel decreto è fatto riferimento alla violazione del decreto ministeriale che ha sottoposto l'area di interesse al vincolo, il che consente di individuare la violazione delle norme contenute del Codice.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 10/03/2021, n. 2041</i></p>