



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

11 giugno 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Concessioni demaniali - Tettoia	<p>È illegittimo l'annullamento in autotutela di una concessione demaniale per realizzare una «struttura di facile rimozione», per asserito contrasto con un provvedimento della Giunta comunale non preso in considerazione nella precedente istruttoria, tenuto conto anche che la struttura è stata in parte eseguita.</p> <p>La rivisitazione dell'istruttoria ha determinato l'adozione di un provvedimento illegittimo, non coerente peraltro con la disciplina generale che era stata introdotta dalla stessa Giunta, con emanazione di due (opposti) provvedimenti in contrasto fra loro. Non sussistendo il contrasto, rilevato in sede di riesame in autotutela, il provvedimento impugnato di auto-annullamento, emesso dopo l'avvenuta parziale realizzazione delle opere (con montaggio della tettoia), è illegittimo e va annullato.</p>	<i>Tar Sardegna, sez. II, 09/06/2021, n. 422</i>
Abusi - Condonò edilizio - Frazionamento dell'immobile - Inammissibilità	<p>In tema di condono edilizio, nel caso di bene immobile in comproprietà, per il quale non sia stata operata alcuna divisione né costituito un distinto diritto di proprietà su una porzione dello stesso, la presentazione di distinte istanze di sanatoria da parte di diversi soggetti legittimati in forza degli artt. 6 e 38, comma 5, della L. 47/1985, richiamati dall'art. 39, comma 6, della L. 724/1994, costituisce un frazionamento artificioso della domanda, da imputare ad un unico centro sostanziale di interesse, onde non consentire l'elusione del limite legale di volumetria dell'opera per la concedibilità della sanatoria. In altri termini, non è ammissibile il condono edilizio di una costruzione quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi, in quanto è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, "disarticolandole", quando invece le stesse risultano finalizzate alla</p>	<i>Cassazione Penale, sez. III, 28/05/2021, n. 21080</i>

	<p>realizzazione di un unico manufatto e sono ad esso funzionali, sì da costituire una costruzione unica.</p>	
<p>Abusi - Condoni edilizio – sospensione ordinanza di demolizione</p>	<p>In merito al ricorso presentato dal proprietario di un manufatto ampliato abusivamente oggetto di istanza di condono, per la sospensione dell'ordinanza di demolizione, è principio consolidato per cui il giudice dell'esecuzione deve operare un'attenta disamina dei possibili esiti e dei tempi di definizione della procedura di condono ed, in particolare, deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> -accertare il possibile risultato dell'istanza e se esistono cause ostative al suo accoglimento; -nel caso di insussistenza di tali cause, valutare i tempi di definizione del procedimento amministrativo e sospendere l'esecuzione solo in prospettiva di un rapido esaurimento dello stesso. <p>Il potere-dovere del giudice di valutazione dell'atto abilitativo deve avere ad oggetto anche eventuali provvedimenti amministrativi di sanatoria o condono, poiché il mancato effetto estinto non è riconducibile ad una valutazione di illegittimità o meno del provvedimento, alla quale consegue la disapplicazione dello stesso, ma alla verifica della inesistenza dei presupposti di fatto e di diritto dell'estinzione del reato, in sede di esercizio del doveroso sindacato della legittimità del fatto estintivo.</p> <p>La demolizione di un manufatto abusivo può essere sospesa o revocata quando risulta <i>"assolutamente incompatibile con atti amministrativi o giurisdizionali che abbiano conferito all'immobile altra destinazione o abbiano provveduto alla sua sanatoria"</i>.</p> <p>Nel caso analizzato, invece, nel provvedimento viene espressamente detto che non esistono le condizioni per revocare o sospendere l'ordine di demolizione per il mancato ottenimento del provvedimento di condono o concessione in sanatoria.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 27/05/2021, n. 20939</i></p>

<p>Sanatoria edilizia – doppia conformità – Fiscalizzazione dell’abuso</p>	<p>È da rigettare la domanda di sanatoria ordinaria di un'opera che presenta varie difformità rispetto alla normativa vigente (superficie, volumetria, distanza dai confini e dalla strada d'uso, destinazione d'uso), stante la mancanza del requisito della doppia conformità richiesto dall'art. 36 del Testo Unico Edilizia. Per ammettere la sanatoria occorre infatti la conformità dell'opera abusiva alla disciplina urbanistica vigente al momento in cui l'amministrazione provvede, oltre che a quella vigente all'epoca in cui l'opera è stata realizzata.</p> <p>Non è possibile rilasciare un permesso di costruire in sanatoria <u>condizionato alla esecuzione di opere finalizzate a riportare il fabbricato alla legalità</u>. Questo contrasterebbe con gli <u>elementi essenziali dell'accertamento di conformità</u>, i quali presuppongono la <u>già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica</u>. In ogni caso il requisito della doppia conformità, deve considerarsi principio fondamentale nella materia del governo del territorio, in quanto adempimento finalizzato a garantire l'assoluto rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia durante tutto l'arco temporale compreso tra la realizzazione dell'opera e la presentazione dell'istanza volta ad ottenere l'accertamento di conformità.</p> <p>Con riferimento alla <u>richiesta della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione prevista dall'art. 34, comma 2</u>, la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria (la <u>c.d. fiscalizzazione dell'abuso o sanatoria giurisprudenziale</u>) deve essere valutata dall'amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, successiva e autonoma rispetto a quella di adozione dell'ordine di demolizione.</p> <p>Il fatto che un comune perda molto tempo a esercitare i poteri di vigilanza urbanistico-edilizia, non fa sorgere al privato un legittimo</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 25/05/2021, n. 4049</i></p>
---	--	--

	<p>affidamento del bene abusivo. Il lungo tempo trascorso dalla realizzazione dell'opera abusiva non è idoneo a radicare in capo al privato interessato alcun legittimo affidamento in ordine alla conservazione di una situazione di fatto illecita, per cui anche in tal caso l'ordine di demolizione assume carattere doveroso e vincolato e la sua emanazione non richiede alcuna motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse che impongono la rimozione dell'abuso.</p> <p>L'ordinanza di demolizione non necessita di previa comunicazione di avvio del procedimento.</p>	
Gazebo - Permesso di costruire	<p>La copertura in malta cementizia di un gazebo esclude che il manufatto possieda i requisiti di "struttura leggera", integrando una nuova costruzione in quanto incidente in modo significativo sullo stato dei luoghi.</p> <p>In tali fattispecie occorre il permesso di costruire, senza il quale scatta l'abuso edilizio con conseguente demolizione.</p>	<i>Tar Campania, sez. II, 21/05/2021, n. 1273</i>
Abuso edilizio su suolo demaniale - Demolizione - Onere della prova della natura pubblica o privata del suolo	<p>La norma di cui all'art. 35, D.P.R. 380/2001 non lascia all'ente locale alcuno spazio per valutazioni discrezionali, per cui, una volta accertata la realizzazione di interventi abusivi su suoli demaniali, da ciò deriva, quale unica ed esclusiva conseguenza, la demolizione a spese del responsabile. Non esistono, in merito, ipotesi alternative alla riduzione in pristino dei luoghi, risultando essa preordinata a evitare l'indebito utilizzo del bene demaniale, per cui, nei casi di edificazione "contra legem", non occorre alcun accertamento ulteriore e occorre verificare solo che trattasi di suolo di proprietà pubblica e che nessun titolo è stato rilasciato. Considerato il particolare rigore della norma, è necessario che l'amministrazione accerti, con particolare scrupolo, la proprietà pubblica del suolo su cui insistono le opere oggetto del procedimento repressivo, al fine di non colpire con la massima sanzione edilizia -</p>	<i>Tar Piemonte, sez. II, 19/05/2021, n. 501</i>

	<p>demolizione e riduzione in pristino - un bene che potrebbe, in assenza di chiari riscontri, appartenere al privato. A tal fine è necessario disporre di una prova certa ed incontrovertibile in ordine alla proprietà pubblica del sedime, senza la quale il Comune non può avere il potere di reprimere opere di privati su di una base giuridica la cui applicabilità nel caso di specie non è comprovata dall'ente locale, al quale incombe al riguardo l'onere dimostrativo.</p>	
<p>Distanze tra costruzioni - Copertura e chiusura di una terrazza - Nuova costruzione - Sopraelevazione - Applicabilità del limite legale di distanza</p>	<p>La copertura e la chiusura di una terrazza, con impiego, peraltro, anche di muratura, integra un intervento di nuova costruzione, che comporta la irreversibile trasformazione del territorio ed è perciò soggetta all'obbligo di rispetto delle distanze minime tra edifici. Ai fini dell'applicazione della normativa codicistica e regolamentare in materia di distanze tra edifici, per nuova costruzione si deve intendere infatti non solo la realizzazione <i>ex novo</i> di un fabbricato ma anche qualsiasi modificazione nella volumetria di un fabbricato precedente che ne comporti l'aumento della sagoma d'ingombro, direttamente incidendo sulla situazione degli spazi tra gli edifici esistenti, e ciò anche indipendentemente dalla realizzazione o meno di una maggiore volumetria e/o dall'utilizzabilità della stessa a fini abitativi; in particolare la sopraelevazione deve essere considerata come nuova costruzione e può essere di conseguenza eseguita solo con il rispetto della normativa sulle distanze legali dalle costruzioni esistenti sul fondo confinante.</p>	<p><i>Tar Toscana, sez. III, 19/05/2021, n. 738</i></p>