



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

16 luglio 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Condono edilizio - Sanatoria ordinaria - Differenza</p>	<p>La sanatoria degli abusi edilizi idonea ad estinguere il reato di cui all'art. 44 del D.P.R. 380/2001 può essere conseguita solo qualora ricorrano tutte le condizioni espressamente indicate dall'art. 36 Dpr 380/2001. e, precisamente, la doppia conformità alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria sia a quelle vigenti al momento della realizzazione dell'abuso, escludendo una legittimazione postuma di opere originariamente abusive che, successivamente, siano divenute conformi alle norme edilizie ovvero agli strumenti di pianificazione urbanistica.</p> <p>Nel caso del condono edilizio, invece, non è richiesto che l'opera abusivamente realizzata sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio del provvedimento e a quelli vigenti al momento della sua realizzazione, e quindi al requisito della "doppia conformità".</p>	<p><i>Cassazione Penale, 08/07/2021, n. 25945</i></p>
<p>Sanatoria ordinaria – Abbaino su lastrico condominiale</p>	<p>E' illegittimo il diniego opposto dal Comune in ordine ad una istanza tendente ad ottenere la sanatoria edilizia, ex art. 36, D.P.R. n. 380/2001, di un abbaio realizzato sul lastrico solare di un edificio condominiale, che sia motivato con riferimento al fatto che l'assemblea condominiale non ha approvato l'intervento con le maggioranze previste dalla legge, ove si tratti di un manufatto che, nonostante sia idoneo ad incidere su parti comuni dell'edificio, sia strettamente pertinente all'unità immobiliare del condomino interessato, sotto i profili funzionale e spaziale; infatti, costituisce facoltà del singolo condomino eseguire opere che, ancorché incidano su parti comuni dell'edificio, siano strettamente pertinenti alla sua unità immobiliare, sotto i profili funzionale e spaziale, in virtù del combinato disposto degli artt. 1102 c.c. (facoltà del comunista di servirsi delle cose comuni), 1105</p>	<p><i>Tar Piemonte, sez. II, 02/07/2021, n. 687</i></p>

	c.c. (concorso di tutti i condomini alla cosa comune) e 1122 c.c. (divieto al condomino di realizzare opere che danneggino le cose comuni), con la conseguenza che egli va considerato come soggetto avente titolo per ottenere a nome proprio l'autorizzazione relativa a tali opere.	
Messa in sicurezza edifici in rovina	Sussiste violazione dell'articolo 677 del Codice penale "Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina", nel caso in cui i comproprietari di un edificio che minaccia rovina abbiano ommesso di effettuare i lavori, non ottemperando all'ordinanza del sindaco, che aveva imposto di eseguire, a propria cura e spese ed entro un termine assegnato, le opere indispensabili alla messa in sicurezza dell'immobile di loro proprietà.	<i>Cassazione Penale, 01/07/2021, n. 25176</i>
Impianto distribuzione carburanti – Diniego	E' legittimo il diniego di permesso di costruire per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, che sia motivato con riferimento al fatto che l'area interessata è destinata a fascia di rispetto stradale, a nulla rilevando che il Comune non abbia mai redatto un piano per l'individuazione delle aree su cui realizzare tali impianti di distribuzione nelle zone comprese nelle fasce di rispetto; infatti: a) i distributori di carburante non possono essere automaticamente e sempre considerati come opere di urbanizzazione secondaria, pertinenti alla sede stradale, con asserita conseguente insussistenza di particolari limiti all'iniziativa privata nella scelta della loro collocazione sul territorio; b) in assenza di una diversa valutazione effettuata dal Comune in sede pianificatoria, il vincolo delle fasce di rispetto comporta un divieto assoluto di costruire indipendentemente dalle caratteristiche dell'opera realizzata e dalla necessità di accertamento in concreto dei rischi per la circolazione stradale.	<i>Tar Campania Napoli, sez. II, 30/06/2021, n. 4518</i>
Abusi – Responsabilità – Proprietario	L'Amministrazione comunale è titolare del potere di sanzionare anche i proprietari o possessori ad altro titolo i quali, pur non essendo	<i>Tar Campania, Napoli, sez. IV, 24/06/2021, n. 4313</i>

	<p>autori degli abusi, abbiano incautamente ricevuto il bene pur in presenza di irregolarità edilizie, non potendo, quindi, invocare a loro discolta un affidamento incolpevole. Ciò in quanto l'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 individua tra i destinatari dell'ingiunzione di rimozione o di demolizione di abusi edilizi, anche il proprietario; e questa previsione esprime una precisa scelta del legislatore, la cui ratio va individuata nel fatto che il proprietario è il solo soggetto legittimato ad intervenire sull'immobile e ad eliminare così un abuso anche in precedenza realizzato; per questo, il proprietario non può sottrarsi a siffatto obbligo ed addossare l'esclusiva responsabilità a terzi o al precedente proprietario; d'altro canto, spetta pur sempre al proprietario il diritto di rivalersi, sul piano civilistico, nei confronti dell'effettivo autore della trasformazione abusiva.</p>	
<p>Veranda sul balcone - Aumento volumetrico - Permesso di costruire</p>	<p>Gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica e architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata o sul terrazzo di copertura di un appartamento, sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ciò in quanto, in materia edilizia, una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. Non può assumere rilievo, in senso contrario, la natura dei materiali utilizzati per tale chiusura, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio o in legno, costituisce comunque un aumento volumetrico. In proposito va rilevato che le strutture fissate in maniera stabile al pavimento, comportano la chiusura di una parte del balcone o del terrazzo, con conseguente aumento di volumetria.</p>	<p><i>Tar Campania Napoli, sez. IV, 22/06/2021, n. 4280</i></p>

<p>Pianificazione urbanistica - Finalità</p>	<p>La pianificazione del territorio è intesa, oggi, non come un'attività che coincide sic et simpliciter con le sole destinazioni delle zone del territorio comunale (quanto a potenzialità edificatorie delle stesse e limiti che incontrano tali potenzialità) dovendo essere correttamente riportata ad un concetto di urbanistica che realizza finalità anche economico-sociali della comunità locale, non in contrasto ma in armonico rapporto con analoghi interessi di altre comunità territoriali, regionali e dello Stato, nel quadro del rispetto e dell'attuazione dei valori costituzionalmente tutelati (T.a.r. Lombardia, Milano, sez. II, 28 luglio 2020, n. 1455; T.a.r. Sardegna, Cagliari, sez. I, 27 maggio 2020, n. 300; Cons. Stato, sez. II, 14 novembre 2019, n. 7839).</p> <p>La riforma costituzionale del 2001 ha comportato una nuova stesura dell'art. 117 Cost. sostituendo il termine «urbanistica» con la più onnicomprensiva espressione di «governo del territorio», più aderente, contenutisticamente, alle finalità di pianificazione sottese alla relativa attività programmatoria degli enti territoriali. (Cons. Stato Sez. IV, Sent., (ud. 13 maggio 2021) 22 giugno 2021, n. 4791).</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 22/06/2021, n. 4791</i></p>
<p>Ordine di demolizione – Opere di palificazione in cemento</p>	<p>È legittimo l'ordine di demolizione di opere consistenti in una palificata in cemento, realizzate senza alcun permesso da un soggetto che sostiene che l'opera sia stata costruita per motivi di sicurezza, per il contenimento del costone sovrastante in una zona caratterizzata da terrazzamenti. Le opere vanno considerate alla stregua di interventi di nuova costruzione e sono caratterizzate da un proprio impatto volumetrico ed ambientale. Per questo, determinano una trasformazione del territorio, che ricade in zona assoggettata a vincolo paesaggistico.</p> <p>In presenza di conclamati pericoli di smottamento, non sono consentite autonome iniziative di urgenza.</p>	<p><i>Tar Campania Napoli, sez. VI, 21/06/2021, n. 4236</i></p>

<p>Abusi edilizi - Valutazione unitaria dell'opera</p>	<p>La valutazione di un'opera edilizia abusiva va effettuata con riferimento al suo complesso, non potendosi considerare separatamente i singoli componenti, così che, in virtù del concetto unitario di costruzione, la stessa può dirsi completata solo ove siano terminati i lavori relativi a tutte le parti dell'edificio; con incidenza di tale principio anche sul piano della individuazione del "<i>dies a quo</i>" per la decorrenza della prescrizione, che deve riguardare la stessa nella sua unitarietà.</p>	<p><i>Cassazione Penale, 18/06/2021, n. 23934</i></p>
<p>Cessione di cubatura</p>	<p>La "reciproca prossimità" tra i fondi è condizione necessaria per effettuare un legittimo "accorpamento" tra i medesimi ai fini dell'incremento di volumetria assentibile per uno di essi, anche in ipotesi di aree entrambe tipizzate come zona agricola ed aventi il medesimo indice di fabbricabilità. Ammettere la cessione di cubatura tra terreni tra loro distanti, potrebbe determinare una situazione di "affollamento edilizio" nelle zone dove sono ubicati i fondi cessionari e una contrapposta situazione di carenza nei luoghi di insediamento dei fondi cedenti, con evidente pregiudizio per l'attuazione dei complessivi criteri di programmazione edilizia contenuti negli strumenti urbanistici.</p> <p>Anche la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto desumibile dal sistema normativo il divieto di "accorpamento" di fondi non caratterizzati da contiguità, intesa nel senso che gli stessi, anche in assenza di continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, devono pur sempre essere caratterizzati da una effettiva e significativa vicinanza. In particolare, si è sottolineato che la contiguità dei fondi è requisito necessario per la legittimità dell'accorpamento, «in quanto, se così non fosse, nella zona in cui viene aggiunta cubatura potrebbe determinarsi un superamento della densità edilizia massima consentita dallo strumento urbanistico».</p> <p>In definitiva la "cessione di cubatura"</p>	<p><i>Cassazione Penale, 10/06/2021, n. 22832</i></p>

è legata a **due condizioni: l'omogeneità dell'area territoriale entro la quale si trovano i due terreni** (cedente e ricevente) e **la contiguità dei due fondi**, intesa non tanto come una condizione fisica (ossia contiguità territoriale) quanto come effettiva e significativa vicinanza. Tale contiguità viene a mancare, in ogni caso, quando tra i fondi sussistano una o più aree aventi destinazioni urbanistiche incompatibili con l'edificazione.

La previsione per legge dell'istituto della cessione di cubatura, recata **dall'art. 5 d.l. 13 maggio 2011, n. 70**, convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, si limita a prevedere **la tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi** la "cessione di cubatura" e l'inserimento all'art. 2643 cod. civ., della lett. 2-bis), nella quale si indicano *«i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale»*.

Le citate indicazioni normative nulla stabiliscono in ordine alle condizioni che legittimano il ricorso allo strumento negoziale in esame e pertanto non sembra ragionevole ritenere che le stesse determinino il superamento di qualunque limite in materia e, quindi, la possibilità di utilizzare l'istituto della cessione di cubatura anche in pregiudizio dell'attuazione dei complessivi criteri di programmazione edilizia contenuti negli strumenti urbanistici.