



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

10 settembre 2021

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Condono</p>	<p>Per ammettere a condono un immobile abusivo è sufficiente che alla data di scadenza della sanatoria l'edificio risulti completato nelle sue strutture principali, anche in assenza di finiture. Infatti, per quanto riguarda l'assoggettabilità temporale del manufatto al condono edilizio è sufficiente che lo stesso presenti il completamento della copertura e il tamponamento delle mura perimetrali, senza che siano realizzate anche le finiture.</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 07/09/2021, n. 33083</i></p>
<p>Abusi edilizi – Acquisizione gratuita delle opere abusive – Presupposti</p> <p>Procedimenti repressivi</p>	<p>L'esistenza di un ordine di demolizione efficace, non ottemperato, costituisce uno dei presupposti per la produzione dell'effetto acquisitivo al patrimonio comunale.</p> <p>I procedimenti repressivi in materia edilizia, che terminano con l'atto di acquisizione della proprietà privata al patrimonio comunale, devono seguire un corretto procedimento per consentire al privato di adempiere correttamente al provvedimento demolitorio. La scansione procedimentale è costituita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal provvedimento di demolizione, con cui viene assegnato il termine di 90 giorni per adempiere spontaneamente alla demolizione ed evitare le ulteriori conseguenze pregiudizievoli; - dall'accertamento della inottemperanza alla demolizione tramite un verbale che accerti la mancata demolizione; - dall'atto di acquisizione al patrimonio comunale che costituisce il titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione dell'acquisto della proprietà in capo al Comune. <p>La sanzione della perdita della proprietà per inottemperanza all'ordine di remissione in pristino, richiede un provvedimento amministrativo che definisca</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VI, 01/09/2021, n. 6190</i></p>

	l' oggetto dell' acquisizione al patrimonio comunale attraverso la quantificazione e la perimetrazione dell'area sottratta al privato.	
Abusi edilizi - Demolizione	<p>Le sanzioni edilizie, tra cui l'ordine di demolizione, non risentono del tempo trascorso dalla commissione dell'abuso. Infatti, l'ordinanza di demolizione non deve essere accompagnata dalla motivazione circa l'interesse pubblico, in quanto il lasso di tempo intercorso fra il momento della realizzazione dell'abuso e la sua adozione non è idoneo a determinare un legittimo affidamento in capo al privato interessato, né impone all'Amministrazione uno specifico onere di esplicitazione delle ragioni dell'atto.</p> <p>La domanda di accertamento di conformità non impatta sulla legittimità dell'ordine di demolizione, ma può condizionarne l'efficacia. Di conseguenza, sarà il Comune a doverne valutare la ponderabilità.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 01/09/2021, n. 6181</i>
Abusi – Titolo edilizio in sanatoria – Pareri tecnici	Il parere della commissione edilizia e della commissione edilizia integrata nell' ambito dei procedimenti di condono , devono essere considerati facoltativi e finalizzati ad acquisire informazioni e valutazioni di carattere tecnico, posto che il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato soltanto alla verifica dei presupposti e delle condizioni fissati dal legislatore. L'Amministrazione comunale non può prescindere dalle valutazioni degli organi competenti sugli aspetti paesaggistici, ma l'eventuale avviso favorevole di questi ultimi non è condizionante nel caso in cui si riscontrino ostacoli alla concessione in sanatoria di carattere urbanistico.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 30/08/2021, n. 6103</i>
Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Impugnazione - Giurisdizione	Il verbale di accertamento dell'inottemperanza ad una ingiunzione di demolizione non è un atto impugnabile davanti al Giudice amministrativo. Non si tratta, cioè, di un provvedimento amministrativo che possa immutare la posizione giuridica dell'interessato, avendo il solo fine di rappresentare con fede privilegiata la realtà come esistente	<i>Tar Campania, sez. III, 26/08/2021, n. 5629</i>

	in un certo momento e in un determinato luogo.	
Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Comunicazione di avvio del procedimento - Motivazione	L' ordinanza di demolizione di opere abusive non deve essere preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento, trattandosi di atto dovuto e rigorosamente vincolato , con riferimento al quale non sono richiesti apporti partecipativi del destinatario. Per lo stesso motivo, non si richiede una specifica motivazione che dia conto della valutazione delle ragioni di interesse pubblico alla demolizione o della comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati. Infatti, il presupposto per l' adozione dell'ordine di demolizione è la constatata esecuzione dell'opera in totale difformità o in assenza del titolo abilitativo con la conseguenza che il provvedimento è sufficientemente motivato con l'affermazione dell'accertata abusività dell'opera.	<i>Tar Campania, sez. III, 26/08/2021, n. 5628</i>
Tettoia abusiva – Legittimazione terzi	Si riconosce una posizione legittimante ai terzi che si trovano in prossimità con l'area in cui sono stati realizzati gli abusi edilizi .	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 27/07/2021, n. 5567</i>
Condono edilizio – Vincolo paesaggistico	Devono intendersi escluse dal condono edilizio le opere realizzate successivamente alla istituzione del vincolo paesaggistico ; pertanto sono condonabili soltanto le opere realizzate su immobili assoggettati a vincolo dopo la loro realizzazione.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 12/07/2021, n. 5262</i>