

di Esper Tedeschi

18 Dicembre 2023

Sanzione pecuniaria sostitutiva – art. 34, d.P.R. n. 380 del 2001 – eccezione della fase esecutiva della demolizione

L'applicabilità della sanzione pecuniaria in deroga alla regola generale della demolizione, propria degli illeciti edilizi, presuppone la dimostrazione della oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione delle parti difformi senza incidere, sul piano delle conseguenze materiali, sulla stabilità dell'intero edificio. Inoltre, l'applicabilità, o meno, della sanzione pecuniaria può essere decisa dall'Amministrazione solo nella fase esecutiva dell'ordine di demolizione e non prima, sulla base di un motivato accertamento tecnico. La valutazione, cioè, circa la possibilità di dare corso all'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria costituisce una mera eventualità della fase esecutiva, successiva alla ingiunzione a demolire: con la conseguenza che la mancata valutazione della possibile applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva non può costituire un vizio dell'ordine di demolizione, ma, al più, della successiva fase riguardante l'accertamento delle conseguenze derivanti dall'omesso adempimento al predetto ordine di demolizione e della verifica dell'incidenza della demolizione sulle opere non abusive. In sintesi, la verifica ex art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 va compiuta, su segnalazione della parte privata, durante la fase esecutiva e non dall'Amministrazione procedente all'atto dell'adozione del provvedimento sanzionatorio (cfr. da ultimo T.A.R. Palermo, sez. II, 26 febbraio 2020, n. 439; Cons. Stato, sez. II, 12 settembre 2019, n. 6147).

[T.A.R. Sicilia, sede di Catania, sez. II, 20 ottobre 2023, n. 3084](#)

Concessione edilizia gratuita – eccezione – art. 17, d.P.R. n. 380 del 2001 – zone interamente agricole

La giurisprudenza ha da sempre rimarcato il carattere eccezionale e derogatorio delle ipotesi di concessione edilizia gratuita, a fronte del principio generale che è, invece, quello della sua onerosità, cosicché l'esenzione dal contributo concessorio riguarda ipotesi tassative e da interpretare in senso restrittivo (cfr., da ultimo, Cons. Stato, Sez. IV, 17 maggio 2023, n. 4907). Ne consegue che facendo riferimento la dizione della lett. a) del terzo comma dell'art. 17 del d.P.R. 380/2001 alle zone interamente agricole e, quindi, solo alle zone E, e trattandosi di norma eccezionale rispetto a quella generale che prevede il pagamento dell'onere di costruzione, la stessa non è suscettibile di essere applicata a zone diversamente classificate.

[T.A.R. Lazio, sede di Roma, sez. II, 24 ottobre 2023, n. 15730](#)

Ordinanza rimozione – art. 107, d.lgs. n. 167 del 2000 – autotutela esecutiva – patrimonio disponibile – 823, co. 2, c.c.

Il potere di autotutela esecutiva non può essere esercitato dalla pubblica amministrazione per la difesa dei beni rientranti nel patrimonio disponibile, per i quali la stessa dovrà avvalersi delle ordinarie azioni attribuite dall'ordinamento civilistico per la tutela della proprietà e del possesso (così T.A.R. Campania - Salerno, sez. III, sent. 21 febbraio 2022, n. 524). Pertanto l'adozione di ordinanze di ripristino ex art. 107, co. 3, lett. g), d.lgs. n. 267 del 2000 – per la rimozione di alcuni cancelli che recintavano un'area controversa tra un Comune e un privato – è quindi in violazione del disposto dell'art. 823, co. 2, c.c., nonché in violazione dei principi di tipicità e di nominatività dei provvedimenti amministrativi, corollari del principio di legalità, in base ai quali il provvedimento amministrativo, mediante il quale la pubblica amministrazione esercita un determinato potere, deve essere identificato dalla norma di legge che prevede quel potere. Alla pubblica amministrazione risultano conferiti poteri tipici, ognuno dei quali risponde ad una funzione specifica, con la conseguenza che essa può adottare esclusivamente gli atti previsti dalle norme.

[T.A.R. Calabria, sede di Catanzaro, sez. II, 6 novembre 2023, n. 1399](#)

Demolizione opere abusive – responsabilità amministrazione – inerzia – nesso causale – danno

L'inerzia del comune nel dare esecuzione a un ordine di demolizione, cagionando così un danno a un soggetto terzo, comporta la responsabilità dell'Amministrazione per condotta omissiva. Infatti, la condotta negligente del Comune costituisce condicio sine qua non dell'evento dannoso, unitamente alla condotta dei responsabili dell'abuso. E invero, l'esecuzione dell'ordine di demolizione, con il conseguente ripristino dello stato (e della sicurezza) dei luoghi, avrebbe evitato il danno. Di contro, l'inerzia dell'amministrazione, unitamente al

comportamento omissivo dei destinatari dell'ordine di demolizione, ha prodotto una situazione di stallo complessivo che ha cagionato il danno (ossia nel caso di specie il godimento dell'immobile da parte del soggetto terzo rispetto all'ordine di demolizione).

[Cons. Stato, sez. VI, 7 novembre 2023, n. 9583](#)

Decoro architettonico – nozione elastica – onere motivazionale

La nozione di decoro architettonico, fa riferimento alla preservazione di determinate linee armoniche dell'edificio o di un determinato "stile" del fabbricato rispetto ad innovazioni atte ad alterarne composizione e tratti. Si tratta di una nozione elastica che viene ad assumere un significato concreto ed intellegibile solo se calata in un determinato contesto. Ove la stessa venga posta alla base di un provvedimento negativo in materia edilizia è quindi necessario che la motivazione evidenzi quali sono i caratteri specifici o il particolare stile architettonico dell'edificio che risulterebbero compromessi dall'opera che il privato intenderebbe realizzare.

[T.A.R. Toscana, Firenze, sez. III, 7 novembre 2023, n. 1019](#)

SCIA edilizia – in sostituzione permesso di costruire – dichiarazione inesatta e/o incompleta e/o non veritiera e/o erronea – inefficacia della dichiarazione

Presupposto indefettibile perché una S.C.I.A. possa essere produttiva di effetti è la completezza e la veridicità delle dichiarazioni contenute nelle autocertificazioni e asseverazioni. In particolare, quanto alla S.C.I.A. edilizia in sostituzione del permesso di costruire è necessario che sia completa e veritiera la "dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie", richiesta dall'art. 23, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001. In presenza di una dichiarazione inesatta e/o incompleta e/o non veritiera e/o erronea (dolosamente o colposamente), dunque, la S.C.I.A. - anche in alternativa al permesso di costruire - non si perfeziona, sicché ben può l'Amministrazione accertare e dichiarare, in qualunque momento, l'inefficacia della segnalazione, considerato che, "per giurisprudenza consolidata, allorché il legislatore introduca strumenti di semplificazione dell'attività amministrativa, quali la d.i.a. od il silenzio assenso, presupposti perché la fattispecie possa essere produttiva di effetti sono, indefettibilmente, la completezza e la veridicità delle dichiarazioni contenute nell'autocertificazione (ex multis Consiglio di Stato sez. IV, 24 maggio 2010, n. 3263) dovendo l'interessato rappresentare all'Amministrazione tutti gli elementi necessari all'istruttoria procedimentale (Consiglio di Stato sez. V, 8 marzo 2006, n. 1210)" (Consiglio di Stato Sez. VI, 05 giugno 2015, n. 2774) (Consiglio di Stato, sezione sesta, 7 aprile 2021, n. 2799).

[T.A.R. Puglia, sede di Bari, sez. I, 11 novembre 2023, n. 1321](#)

Ampliamento di un balcone – opera di ristrutturazione edilizia – artt. 3 e 10, d.P.R. n. 380 del 2011 – sanzione del ripristino

La realizzazione di un intervento di ampliamento di un balcone ed il congiungimento di due sporti preesistenti per la realizzazione di un unico e più ampio balcone costituiscono opere di ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10, d.P.R. n. 380 del 2001, dal momento che realizzano un'oggettiva trasformazione della facciata del palazzo, comportante modifica della sagoma, dei prospetti e delle superfici. Il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta, quindi, essere il permesso di costruire e la sanzione per la sua assenza è il ripristino dello stato dei luoghi ex art. 33, d.P.R. n. 380 del 2001.

[T.A.R. Campania, sede di Napoli, sez. IV, 13 novembre 2023, n. 6238](#)

Ordinanza di demolizione – mutamento destinazione d'uso – accatastamento – rilevanza probatoria

È legittima l'ordinanza di demolizione, che abbia accertato l'avvenuto mutamento di destinazione d'uso in ragione della pregressa destinazione non residenziale, fondata anche, ma non solo, sulle planimetrie catastali detenute dall'Amministrazione. Infatti, l'avvenuto accatastamento di un immobile ha valenza a fini fiscali e non vale certo a legittimare sotto il profilo edilizio gli interventi eseguiti. Alle risultanze catastali, infatti, non può essere riconosciuto un autonomo valore probatorio anche ai fini dell'individuazione dell'effettiva destinazione d'uso (Cons. Stato sez. VI, 09 ottobre 2020 n. 5992), tanto più ove smentite dagli elaborati grafici aventi ad oggetto specificatamente la porzione di immobile interessato dal mutamento di destinazione, salvo non sia in vigore una disposizione normativa regionale che attribuisca espressamente rilevanza probatoria ai fini della destinazione d'uso al primo accatastamento.

[Cons. Stato, sez. VII, 13 novembre 2023, n. 9719](#)

Impianti TLC – opere private di pubblica utilità – regole della proprietà privata – diniego – area contrassegnata a "edificabilità nulla"

Per condiviso indirizzo giurisprudenziale la natura giuridica degli impianti di telefonia, rilevante anche a fini urbanistici, non è quella delle opere pubbliche, bensì delle opere private di pubblica utilità (cfr. T.A.R. Campania sez. I - Salerno, 02/11/2005, n. 2415; Consiglio di Stato sez. VI - 26/08/2003, n. 4847). Essi, infatti: sono realizzati da soggetti privati, sono destinati alla gestione di un servizio governato da logiche imprenditoriali e, a differenza delle opere pubbliche, necessitano di un atto di autorizzazione. Inoltre, benché assimilati alle opere di urbanizzazione primaria, rimangono assoggettati al regime della proprietà privata. Pertanto è legittimo il diniego alla realizzazione di un impianto TLC, su un'area contrassegnata dal PRG Comunale come ad "edificabilità nulla" – in quanto caratterizzate da instabilità elevata del terreno ed eccessivi costi di sistemazione idrogeologica, di contenimento e consolidamento, laddove sia prevista quale unica eccezione – laddove sia prevista quale eccezione la realizzazione di opere che, per motivi di pubblica incolumità e previo accertamento geognostico approfondito e di opportuna estensione, nonché mediante adeguati accorgimenti tecnici, possono essere realizzate senza gravare, bensì minimizzando, la situazione di rischio già esistente, tra queste includendo le "opere pubbliche, non altrimenti localizzabili, riferibili [a] telecomunicazioni".

[T.A.R. Piemonte, Torino, sez. II, 14 novembre 2023, n. 898](#)

Piano particolareggiato – parere negativo Soprintendenza – autorizzazione paesaggistica – valutazione del Comune

Benché nel procedimento di approvazione di un piano particolareggiato la Soprintendenza non esprima un parere vincolante, in mancanza di una espressa previsione di vincolatività nella norma statale di riferimento (art. 16 commi 3 e 4 L. n. 1150/1942), è ragionevole che l'amministrazione comunale tenga conto di un eventuale parere negativo della Soprintendenza valutando i possibili sviluppi del procedimento amministrativo e, quindi, la concreta realizzabilità dell'intervento edilizio in relazione alla posizione contraria manifestata dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo. In tale prospettiva, dal momento che ai fini della concreta realizzabilità dell'intervento è necessario che l'interessato ottenga l'autorizzazione paesaggistica, sulla quale la Soprintendenza esprime un parere obbligatorio e vincolante ex art. 146 comma 5 d. lgs. n. 42/2004, e senza la quale il Comune non può procedere al rilascio dei titoli edilizi, è ragionevole che l'amministrazione comunale giudichi inutile l'approvazione di un piano attuativo che, sebbene conforme allo strumento urbanistico, sia stato giudicato dalla Soprintendenza incompatibile con il vincolo paesaggistico, in tal modo lasciando chiaramente prefigurare un parere altrettanto negativo – e in tal caso ostativo – in ordine al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, essenziale ai fini della concreta realizzabilità dell'intervento.

[T.A.R. Lombardia, sede di Brescia, sez. II, 29 novembre 2023, n. 872](#)

Gli ultimi contenuti di I temi di NT+ →

19 Dicembre 2023

L'intreccio tra bilancio di previsione e variazioni di fine anno

15 Dicembre 2023

Il Pnrr, un driver per l'acquisizione di nuove competenze nella Pa

14 Dicembre 2023

Energia da fonti rinnovabili

14 Dicembre 2023

Appalti digitali dal 1° gennaio: il rischio di un altro flop e di un effetto-imbuto sulle gare

14 Dicembre 2023

Graduatorie di concorso, avvocatura interna e ferie