

edilizia – urbanistica

~ **TAR Campania- II :**
sentenza n. 187 del 09.01.2017

ha natura propter rem L'obbligazione assunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e, quindi, va adempiuta sia da colui che ha stipulato la convenzione edilizia, che da colui, se soggetto diverso, che richiede la concessione edilizia e da colui che realizza opere di trasformazione edilizia e urbanistica. Il Tar di Napoli pronunciandosi su ricorso proposto da Ikea contro il Comune di Afragola, che l'aveva diffidato a provvedere all'adempimento degli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, afferma che dalla natura reale di tale obbligazione consegue che a) i soggetti che stipulano la convenzione, b) quelli che richiedono la concessione, c) quelli che realizzano l'edificazione, e i loro aventi causa sono tutti tenuti in solido al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

~ **Consiglio di Stato- Ad. Plenaria :**
sentenza n. 24 del 07.12.2016

«Un'amministrazione comunale ha il pieno potere di applicare, nei confronti dell'intestatario di un titolo edilizia, la sanzione pecuniaria prescritta dalla legge per il caso di ritardo ovvero di omesso pagamento degli oneri relativi al contributo di costruzione anche ove, in caso di pagamento dilazionato di detto contributo, abbia omesso di escutere la garanzia fideiussoria in esito alla infruttuosa scadenza dei singoli ratei di pagamento ovvero abbia comunque omesso di svolgere attività sollecitatoria del pagamento presso il debitore principale». Per l'orientamento maggioritario suddetto non vi è alcuna base normativa per correlare il potere sanzionatorio del comune al previo esercizio dell'onere di sollecitazione del pagamento presso il debitore principale ovvero presso il fideiussore. La legge chiaramente attribuisce all'amministrazione il potere/dovere di applicare le sanzioni al verificarsi di un unico presupposto fattuale, e cioè il ritardo nel pagamento da parte dell'intestatario del titolo edilizio.

~ **Corte di cassazione-sezione III penale:**

sentenza n. 41498 del 04.10.2016

Nei reati edilizi, l'ordine di demolizione adottato dal giudice, al pari delle altre statuizioni contenute nella sentenza definitiva, si sottopone all'esecuzione nelle forme previste dal codice di procedura penale, ai sensi dell'articolo 655 Cpp, l'organo promotore della relativa è il pubblico ministero.

~ **Corte di cassazione-sezione III penale:**
sentenza n. 41498 del 04.10.2016

La demolizione del manufatto abusivo, anche se disposta dal giudice penale ai sensi dell'articolo 31, comma 9, del Dpr 6 giugno 2001 n. 380, qualora non sia stata altrimenti eseguita, ha natura di sanzione amministrativa che ha funzione autonoma ripristinatoria del bene giuridico leso, integra un obbligo di fare, che si impone per ragioni di tutela del territorio, senza avere uno scopo punitivo e ha carattere reale, poiché spiega efficacia sul soggetto che è in rapporto con il bene, indipendentemente dall'essere stato o meno quest'ultimo l'autore dell'abuso. Se ne ricava che la demolizione non può ritenersi una "pena" nel modo in cui tale concetto è interpretato dalla giurisprudenza della Cedu e non è soggetta alla prescrizione stabilita dall'articolo 173 del Cp.

~ **Tar Bolzano – Sezione autonoma:**
sentenza n. 261 del 13.09.2016

L'espropriazione per pubblica utilità, di cui all'articolo 1 del Dpr n. 327 del 2001, e l'acquisizione sanante, di cui all'articolo 42-bis del medesimo Dpr, costituiscono mezzi giuridici diversi che si applicano in ipotesi distinte: il primo nel caso in cui occorra acquisire il bene per realizzarvi un intervento di pubblica utilità ancora da realizzare, il secondo per sanare la già avvenuta occupazione e trasformazione per pubblica utilità di un bene privato senza che vi sia un titolo valido.

~ **Corte di cassazione-sezione III penale:**
sentenza n. 30406 del 18.07.2016

L'ordine di demolizione del manufatto abusivo, disposto con la sentenza di condanna per reato edilizio non si estingue con la morte del reo sopravvenuta alla irrevocabilità della sentenza, perché non ha natura penale ma di sanzione

amministrativa accessoria. Atteso che l'ordine di demolizione non ha natura penale, ma di sanzione amministrativa accessoria, esso si sostanzia in un atto dovuto perché normativamente previsto in termini di obbligatorietà con riferimento a opere edili abusivamente realizzate. Tale natura determina la conservazione di efficacia anche nei confronti dell'erede o dante causa del condannato o di chiunque vanti su di esso un diritto reale o personale di godimento, mentre solo nel caso in cui siano emanati, dall'ente pubblico cui è affidato il governo del territorio, provvedimenti amministrativi con esso assolutamente incompatibili, allora è revocato.

~ **Corte di cassazione-sezione III penale:**
sentenza n. 30406 del 18.07.2016

Può essere revocato l'ordine di demolizione del manufatto abusivo, disposto con la sentenza di condanna per reato edilizio, nel caso in cui siano emanati dall'ente pubblico cui è affidato il governo del territorio provvedimenti amministrativi con esso assolutamente incompatibili; non lo può essere in presenza di una mera presentazione di un'istanza di condono perché la possibilità che in un momento lontano e non prevedibile potranno essere emanati atti amministrativi favorevoli al condannato non basta a farla venir meno. In quanto non si può rinviare a tempo indeterminato la tutela degli interessi urbanistici che l'ordine di demolizione mira a reintegrare. Le situazioni di fatto o giuridiche che possono determinare una incompatibilità con l'ordine di demolizione devono essere caratterizzate dai requisiti dell'assolutezza e dell'attualità mentre non rilevano situazioni che possono far ipotizzare una incompatibilità futura o fondate su circostanze meramente eventuali.

~ **Tar Puglia– Sezione III:**
sentenza n. 351 del 17.03.2016

È illegittimo il provvedimento adottato dalla pubblica amministrazione in autotutela, ai sensi dell'articolo 21nonies della legge 241/1990, legge sul procedimento amministrativo, qualora siano trascorsi oltre 18 mesi dal provvedimento di primo grado. Ad affermarlo è il Tar di Bari in una delle prime applicazioni giurisprudenziali delle novità introdotte dalla legge 124/2015, cosiddetta "legge Madia". Nel caso di specie, si trattava di un provvedimento col quale un Comune aveva

annullato il permesso di costruire rilasciato in precedenza a una società immobiliare. Per i giudici la legge chiaramente stabilisce che i 18 mesi previsti per l'esercizio dei poteri di autotutela rappresentano il periodo massimo entro il quale la pubblica amministrazione può intervenire per annullare d'ufficio un provvedimento illegittimo, ferma restando la sussistenza degli ulteriori requisiti richiesti dalla norma, ovvero la presenza di ragioni di interesse pubblico e la necessaria considerazione degli interessi dei destinatari e dei controinteressati.

~ **TAR Lombardia- sezione I:**
sentenza n. 192 del 01.03.2016

Se non vi è stata la verifica della compatibilità paesaggistica, la demolizione di un'opera deve essere sospesa: il Tar di Brescia ha sospeso una demolizione di opere abusive, imponendo altresì al Comune con provvedimento "propulsivo" di pronunciarsi sulla compatibilità paesistica di un ampliamento di una zona interrata. Nella specie, durante i lavori di costruzione di un complesso turistico sul Garda, un'impresa aveva realizzato opere interrate e accessori che potevano essere sanate secondo il TAR perché la nozione di superficie e volume utile è diversa ai fini urbanistici rispetto ai fini paesistici: un volume utile ai fini urbanistici potrebbe non avere alcun impatto sul paesaggio, pertanto in assenza di danno per l'ambiente, non potrebbe costituire un presupposto ragionevole per una demolizione.

~ **TAR Veneto – sezione II**
Sentenza n. 170 del 16.02.2016

Riguardo all'acquisizione sanante, questa «per giustificarsi anche dal punto di vista costituzionale, richiede l'esercizio di un potere di carattere necessariamente "rimediale", che presuppone la necessità di ovviare ad una situazione di fatto che contrasta con quella di diritto a causa del pregresso difettoso esercizio del potere ablatorio». La procedura relativa non si usa per creare una servitù di pubblico passaggio su un'area privata se su quest'ultima la pubblica amministrazione non ha mai adottato procedure ablatorie e se soddisfa solo l'interesse privato. Il Tar di Venezia che ha così annullato il provvedimento disposto da un Comune per creare un passaggio pubblico su una strada

chiusa di proprietà privata e su cui un albergo adiacente aveva aperto un accesso secondario.

~ **Corte di cassazione- sezione II:
sentenza n. 2863 del 12.02.2016**

L'articolo 873 del Cc, che regola la distanza da osservarsi tra costruzioni su fondi finitimi non è applicabile alle costruzioni erette su suolo pubblico, in confine con i fondi dei proprietari frontisti. A questi ultimi spetta soltanto l'uso normale delle piazze e delle strade e l'eventuale limitazione di tale uso non lede un diritto soggettivo del frontista ma può ledere soltanto l'interesse occasionalmente protetto alla conservazione dei vantaggi derivanti da detto uso normale, come la visuale o l'accesso.

~ **Consiglio di Stato- Ad. Plenaria :
sentenza n. 2 del 09.02.2016**

Nell'ambito dell'esecuzione del giudicato riguardante una sentenza relativa a illegittima occupazione di un'area da parte della pubblica amministrazione, il commissario ad acta può emanare il provvedimento di acquisizione coattiva di cui all'articolo 42-bis del Dpr 8 giugno 2001 n. 327 se nominato dal giudice amministrativo a mente degli articoli 34, comma 1°, lettera e), e 114, comma, 4°, lettera d), del Cpa, se tale compito sia stato previsto dal giudicato la cui esecuzione si invoca oppure se nominato dal giudice amministrativo a mente dell'articolo 117, comma 3°, del Cpa, nel caso in cui l'amministrazione non abbia provveduto sull'istanza dell'interessato che abbia sollecitato l'adozione del provvedimento di acquisizione sanante.

~ **Corte di Cassazione – sezione III civile
Sentenza n. 2372 del 08.02.2016**

Il collegamento tra la res principale e quella accessoria nella relazione di pertinenza è preso in considerazione dalla legge non come connessione materiale, ma come relazione economico giuridica di strumentalità e complementarietà funzionale. Quindi ai fini dell'esistenza di tale vincolo è necessaria la presenza 1) del requisito soggettivo, consistente nella effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati, di destinare uno al servizio o all'ornamento dell'altro 2) di quello oggettivo della

contiguità, anche solo di servizio, tra i due cespiti, sottolineando che il bene accessorio deve arrecare una utilità al bene principale e non (o almeno non solo), al proprietario dello stesso.

~ **Tar Toscana -sezione II penale:
sentenza n. 120 del 12.01.2016**

Per la decorrenza del termine per l'impugnazione di un titolo abilitativo rilasciato a terzi, l'effettiva, piena conoscenza dell'atto è legata al momento in cui la nuova costruzione rivela in modo certo e univoco le essenziali caratteristiche dell'opera, atteso che la piena conoscenza essere stata acquisita anche aliunde, in un momento antecedente, a condizione che vi siano una serie di circostanze, indizi e riscontri idonei a supportare tale conoscenza; quindi il vicino che ha intenzione di avversare un intervento edilizio ha l'onere di attivarsi in modo tempestivo secondo i canoni di buona fede in senso oggettivo e senza differire con colpa o comunque senza valida ragione l'impugnativa del titolo alla fine dei lavori, quando ciò non sia oggettivamente necessario ai fini del ricorso; resta in ogni caso salva la possibilità per il ricorrente di proporre eventuali motivi aggiunti, a seguito di una analisi successiva e più approfondita della totalità della documentazione rilevante ai fini della causa.

~ **Corte di cassazione- sezione Lavoro:
sentenza n. 158 del 08.01.2016**

E' mobbing la condotta del datore di lavoro, sistematica e protratta nel tempo, tenuta nei confronti del lavoratore nell'ambiente di lavoro concretatasi sul piano oggettivo, in sistematici e reiterati abusi, idonei a configurare il cosiddetto terrorismo psicologico, e si caratterizza, sul piano soggettivo, con la coscienza e intenzione del datore di lavoro di arrecare danni - di vario tipo ed entità - al dipendente medesimo (Nel caso in questione si è affermato che le condotte di collocazione del lavoratore in cassa integrazione guadagni o in ferie o la prolungata inattività non possono configurare condotte vessatorie in assenza di prova dello specifico intento persecutorio del datore di lavoro).

~ **Corte di cassazione- sezione III civile:
sentenza n. 49331 del 15.12.2015**

La demolizione del manufatto abusivo, anche se disposta dal giudice penale ai sensi dell'articolo 31, comma 9, del Dpr 6 giugno 2001 n. 380, qualora non sia stata altrimenti eseguita, non può ritenersi una pena nel senso individuato dalla giurisprudenza della Cedu e non è soggetta alla prescrizione stabilita dall'articolo 173 del Cp, ciò per le seguenti caratteristiche: ha natura di sanzione amministrativa che assolve a un'autonoma funzione ripristinatoria del bene giuridico leso, configura un obbligo di fare, imposto per ragioni di tutela del territorio, non ha una finalità punitiva e ha carattere reale, producendo effetti sul soggetto che è in rapporto con il bene, indipendentemente dall'essere stato o meno quest'ultimo l'autore dell'abuso. (la Corte ha accolto il ricorso del pubblico ministero ed ha annullato con rinvio l'ordinanza del tribunale che, aveva invece dichiarato come giudice dell'esecuzione, il l'estinzione per decorso del tempo dell'ordine di demolizione impartito dal giudice con la sentenza di condanna dell'imputato per la violazione edilizia che gli era stata contestata).

~ **Corte di cassazione- sezione II civile:**
sentenza n. 25143 del 14.12.2015

Non determina l'acquisto dell'area da parte dell'amministrazione, anche quando vi sia stata dichiarazione di pubblica utilità, lo spossessamento illecito del privato da parte della Pa, e l'irreversibile trasformazione del suo terreno per la costruzione di un'opera pubblica. Quindi il privato ha diritto a chiederne la restituzione, salvo che non decida di abdicare al suo diritto e chiedere il risarcimento del danno. Ne consegue che la prescrizione quinquennale del diritto al risarcimento dei danni decorre dalla data della domanda, quanto alla reintegrazione per equivalente.

~ **Corte di cassazione- sezione II civile:**
sentenza n. 25136 del 14.12.2015

L'articolo 873 del Cc stabilisce per le costruzioni su fondi finitimi la distanza minima di tre metri dal confine o quella maggiore fissata dai regolamenti locali, e va interpretato, in relazione all'interesse tutelato dalla norma, nel senso che la nozione di costruzione comprende qualsiasi manufatto avente caratteristiche di consistenza e stabilità, o che

emerge in modo sensibile dal suolo e che, per la sua consistenza, abbia l'idoneità a creare intercedimenti pregiudizievoli alla sicurezza e alla salubrità del godimento della proprietà. (Infatti la Cassazione ha confermato la qualificazione del giudice a quo come costruzione, di una tettoia realizzata dal dante causa dei convenuti e collocato alla data di realizzazione di tale tettoia - e non dalla data in cui era stata presentata domanda di condono edilizio - l'inizio del possesso utile ai fini della usucapione del diritto di servitù di mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale).

~ **Corte di cassazione- sezione II civile:**
sentenza n. 25033 del 11.12.2015

Al proprietario confinante che lamenta la violazione delle distanze tra costruzioni previste dal codice civile e dalle norme integrative dello stesso, quali i regolamenti edilizi comunali compete sia la tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, sia quella risarcitoria, e il danno che egli subisce (danno conseguenza e non danno evento), essendo l'effetto, certo e indiscutibile, dell'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo e, quindi, della limitazione del relativo godimento, che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà medesima, deve ritenersi in re ipsa, senza necessità di una specifica attività probatoria.

~ **Corte di cassazione- sezione II civile:**
sentenza n. 24967 del 10.12.2015

I regolamenti edilizi in materia di distanze tra costruzioni contengono norme di immediata applicazione. Tuttavia se le norme sono più restrittive, opera il limite dei diritti quesiti (per cui la disciplina più restrittiva non si applica alle costruzioni che possano considerarsi già sorte alla data dell'entrata in vigore della normativa) mentre nel caso di norme più favorevoli vi è il limite dell'eventuale giudicato formatosi sulla legittimità o meno della costruzione. Quindi è inammissibile l'ordine di demolizione di costruzioni illegittime secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, ma che tali non siano più alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione. Resta salvo il ove ne ricorrano le condizioni il diritto al risarcimento dei danni prodottisi medio tempore, ossia di quelli conseguenti alla

illegittimità della costruzione nel periodo compreso tra la sua costruzione e l'avvento della nuova disciplina. Se la disciplina sopravvenuta è una disciplina meno restrittiva, la costruzione, realizzata in violazione della normativa in vigore della sua ultimazione non può ritenersi illegittima in quanto, risultando conforme alla nuova disciplina, ha caratteristiche identiche a quelle previste per le costruzioni realizzate dopo la sua entrata in vigore.

~ **TAR Abruzzo – Sezione staccata di Pescara:**
sentenza n. 471 del 10.12.2015

Non deve essere eseguito dalla pubblica amministrazione comunale l'ordine di demolizione delle opere abusive impartito dal giudice penale in sentenza di condanna per violazioni alla normativa urbanistico - edilizia. Quindi se eventualmente pende un giudizio di esecuzione dinanzi al giudice penale sull'ordine di demolizione impartito dal giudice penale impedisce al Comune di adottare ugualmente l'ordine di demolizione delle opere abusive.

~ **Corte di Cassazione– Sezioni II civile:**
sentenza n. 21455 del 21.10.2015

A proposito di distanze fra costruzioni, la facoltà spettante al vicino prevenuto di arretrare fino alla distanza legale la propria costruzione illegittima, oppure di avanzarla fino a quella del preveniente, consiste da un punto di vista processuale nel potere del giudice, ancorché sollecitato dalla parte interessata, di disporre l'eliminazione della situazione illegittima, ordinando con la sentenza di condanna in via alternativa l'arretramento della costruzione illegittima ovvero l'avanzamento di essa secondo i principi dell'aderenza. Quindi va ritenuto che, qualora il proprietario preveniente abbia realizzato la sua costruzione a distanza dal confine inferiore a quella prescritta dai regolamenti locali e lo strumento urbanistico consenta al confinante che costruisce per primo di spingere la propria costruzione sino al confine del fondo contiguo non edificato, la situazione di illegittimità possa essere rimossa, in via alternativa, attraverso l'arretramento della costruzione fino alla distanza regolamentare, ovvero tramite il suo avanzamento fino al confine. (M.Pis.)

~ **Corte di Cassazione– Sezione II civile:**

sentenza n.21119 del 19.10.2015

I contenziosi tra proprietari di fabbricati vicini riguardanti l'osservanza di norme che prescrivono distanze tra le costruzioni o rispetto ai confini spettano alla giurisdizione del giudice ordinario, e non rileva l'avvenuto rilascio del titolo abilitativo all'attività costruttiva, la cui legittimità potrà essere valutata incidenter tantum dal giudice ordinario tramite l'esercizio del potere di disapplicazione del provvedimento amministrativo. Inoltre ogni concessione edilizia è rilasciata con salvezza dei diritti dei terzi. (M.Fin.)

~ **Corte di Cassazione– Sezione II civile:**
sentenza n.21119 del 19.10.2015

Il ruolo del giudice amministrativo che sia stato investito della domanda di annullamento della licenza concessione o permesso di costruire (rilasciati con salvezza dei diritti dei terzi) concerne il controllo di legittimità dell'esercizio del potere da parte della Pa, ovvero concerne esclusivamente il profilo pubblicistico relativo al rapporto tra il privato e la Pa ma non può impedire l'esercizio della azione civilistica intrapresa dal vicino al fine di fare rispettare la normativa in tema di distanze, che siano previste dal codice civile o dagli strumenti urbanistici. (M.Fin.)

~ **Corte di Cassazione– Sezione II civile:**
sentenza n.21125 del 19.10.2015

L'iscrizione di una strada nell'elenco delle vie pubbliche o gravate da uso pubblico non ha natura costitutiva e portata assoluta, ma ha funzione puramente dichiarativa della pretesa del Comune, poiché pone una semplice presunzione di pubblicità dell'uso, superabile con la prova contraria della natura della strada e dell'inesistenza di un diritto di godimento da parte della collettività attraverso un'azione negatoria di servitù. (M.Fin.)

~ **Corte di Cassazione– Sezione II penale:**
sentenza n.41067 del 13.10.2015

«La collocazione su un'area di una “casa mobile” con stabile destinazione abitativa, in assenza di permesso di costruire, configura il reato di cui all'art. 44, lett. b) d.P.R. 380/01, rilevando esclusivamente, ai fini dell'esclusione contenuta

nell'ultima parte dell'art. 3, comma 1°, ter, E5) del d.P.R. 380/01, la contestuale sussistenza dei requisiti indicati e, segnatamente, la collocazione all'interno di una struttura ricettiva all'aperto, il temporaneo ancoraggio al suolo, l'autorizzazione alla conduzione dell'esercizio da effettuarsi in conformità della normativa regionale di settore e la destinazione alla sosta ed al soggiorno, necessariamente occasionali e limitati nel tempo, di turisti». La Cassazione, rigettando il ricorso contro la misura cautelare del sequestro preventivo di un prefabbricato modulare disposta dal Gip per la possibile violazione dell'articolo 44 lettera b), del testo Unico in materia di edilizia, ha chiarito quali sono i requisiti in presenza dei quali, per prefabbricati, camper, roulotte ecc., non si configura il reato di abuso edilizio.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 643 del 28.09.2015

In materia di costruzioni abusive, il ricorso esperito per ottenere l'annullamento dell'ordinanza di demolizione delle opere edilizie non è fondato ove il ricorrente deduca, come sola censura, il vizio di erronea individuazione del soggetto passivo, sostenendo che siccome egli ha realizzato l'opera non in proprio ma nella qualità di legale rappresentante di una Srl, beneficiaria e utilizzatrice dell'opera, il provvedimento doveva essere indirizzato al soggetto giuridico utilizzatore dell'opera e non al ricorrente quale persona fisica.

~ **Tar Campania– Sezione II:**
n.4433 del 11.09.2015

La distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti prescritta dall'articolo 9 del Dm 2 aprile 1968 n. 1444 va rispettato in tutti i casi, in quanto si tratta di norma volta a impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario quindi non si può eludere in funzione della natura giuridica dell'intercapedine; quindi le distanze tra costruzioni sono predeterminate con carattere cogente in via generale e astratta considerando le esigenze collettive connesse alle esigenze di igiene e di sicurezza in modo tale che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione di tale disciplina, restando fuori dal computo ai fini del calcolo della distanza di cui si discute, gli aggetti che costituiscono elementi architettonici o

meramente decorativi, purchè presentino modeste dimensioni.

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 18261 del 17.09.2015

Sulla base dell'art. 40, secondo comma, della legge 47/1985, i beni immobili che abbiano subito, dopo il 1° settembre 1967, interventi di trasformazione edilizia per i quali sia necessaria la concessione, sono incommerciabili, e quindi i relativi atti di trasferimento sono nulli, ove l'alienante non dia conto degli estremi della licenza o della concessione a edificare o della concessione rilasciata in sanatoria o della presentazione della relativa domanda; per escludere la commerciabilità è sufficiente che l'opera abbia subito modifiche nella sagoma o nel volume rispetto a quelli che esistevano antecedentemente. (M.Pis.)

~ **Corte di Cassazione – Sezione III:**
sentenza n. 36383 del 09.09.2015

L'ordine di demolizione delle opere abusive emesso dal giudice penale ha carattere reale e natura di sanzione amministrativa a contenuto ripristinatorio quindi va eseguito nei confronti di tutti i soggetti in rapporto col bene e che vantano su di esso un diritto reale o personale di godimento, anche se estranei alla commissione del reato, atteso che l'esistenza del manufatto abusivo continua ad arrecare pregiudizio all'ambiente e ciò rende tale conclusione conforme alle norme Cedu, come interpretate dalla Corte europea con sentenza 20 gennaio 2009, nel caso Sud Fondi contro Italia; resta salva la possibilità per il terzo acquirente che in buona fede di rivalersi nei confronti del venditore dopo l'avvenuta demolizione (date tali premesse, la Corte ha ritenuto corretta la decisione che, in un caso di successione a causa di morte, aveva affermato che l'ordine di demolizione manteneva la sua efficacia nei confronti dell'erede del condannato).

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 36383 del 09.09.2015

Non si estingue con la morte della rea, sopravvenuta dopo che la sentenza è divenuta irrevocabile, l'ordine di demolizione del manufatto abusivo disposto con la sentenza di condanna per

reato edilizio, ma conserva la sua efficacia nei confronti dell'erede del condannato perché non ha natura penale ma di sanzione amministrativa accessoria. Così ha affermato la Cassazione nell'ipotesi di acquisto di immobile per successione a causa di morte, chiarendo inoltre che l'interesse paesaggistico o urbanistico prevale rispetto a quello privatistico alla conservazione del manufatto, mettendo in secondo piano l'aspetto affittivo della sanzione e, quindi, il suo carattere personale.

~ **TAR Campania – sezione VII**
Sentenza n. 4384 del 07.09.2015

E' sufficientemente motivata per il solo accertamento dell'esecuzione di opere in assenza di concessione ovvero in totale difformità rispetto al titolo abilitativo l'irrogazione di una sanzione demolitoria ai sensi dell'art. 31 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2014 n. 380 infatti non costituisce onere del Comune verificare la sanabilità delle stesse in sede di vigilanza sull'attività edilizia.

~ **Consiglio di Stato – Sezione VI:**
sentenza n. 3943 del 14.08.2015

La realizzazione di modifiche all'immobile oggetto di domanda di sanatoria non può, di per sé, giustificare un diniego del condono edilizio infatti manca una norma espressa che impedisca di modificare immobili sui quali pende una domanda di sanatoria edilizia. Questo è quanto affermato dal Consiglio di Stato esaminando un caso molto frequente in cui durante l'attesa della decisione del Comune sull'esito della domanda, agli abusi edilizi già realizzati se ne sono aggiunti degli altri.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II:**
sentenza n. 1541 del 03.07.2015

La richiesta presentata al comune da parte di alcuni condomini per ottenere l'autorizzazione a installare nel vano scale condominiale una piattaforma elevatrice necessaria per il superamento delle barriere architettoniche presenti nell'edificio, anche in deroga al regolamento edilizio, non può essere rifiutata per l'astratta esistenza di ulteriori soluzioni tecnicamente praticabili, ma richiede che siano indicate precisamente alternative reali praticabili in concreto. Nel caso di specie, il rifiuto del Comune

dipendeva dal fatto che il progetto non assicurava la larghezza minima della rampa di scale e delle porte interne e in ogni caso vi era la possibilità della realizzazione di un montascale, che non richiedeva nessuna autorizzazione, la cui installazione tuttavia era stata ritenuta dal condominio non praticabile. Per i giudici prevale sulla esistenza in astratto di altre possibili soluzioni l'interesse del disabile all'eliminazione delle barriere architettoniche.

~ **TAR Campania– Sezione VII:**
sentenza n. 3490 del 02.07.2015

Per "volumi tecnici " ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, devono intendersi i locali completamente privi di un'autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinati a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione, ovvero quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'ubicazione di quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti, essere inglobati entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

~ **Consiglio di Stato – Sezione III:**
sentenza n. 2861 del 28.06.2015

In materia di distanze fra fabbricati, il calcolo della distanza predicabile pari a dieci metri deve intendersi quanto alla modalità di tale calcolo con riferimento alle pareti finestrate di edifici antistanti ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444 da computarsi con riferimento a ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate e non alla sola principale, a nulla rilevando che le stesse si trovino in posizione parallela e contando tutti gli elementi costruttivi che abbiano i caratteri di della solidità, della stabilità e della immobilizzazione

~ **Consiglio di Stato – Sezione IV:**
sentenza n. 3179 del 23.06.2015

Se l'abuso edilizio modifica le fondamenta o sottotetti di costruzioni già esistenti, non potendosi provvedere in tal caso alla rimozione della difformità, la sanzione pecuniaria è pari al doppio

dell'aumento di valore dell'immobile. Nel caso di specie, l'abuso lasciava apparentemente immutata la costruzione, perché l'ulteriore livello era ricavato al di sotto di quello assentito. Nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza è stata esclusa la demolizione dell'intero manufatto, ma applicata una sanzione pecuniaria molto severa.

~ **Consiglio di Stato – Sezione IV:**
sentenza n. 2761 del 5.06.2015

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici può essere rilasciato anche per trasformare un edificio privato storico in centro commerciale, a patto che ne sia garantita la "fruibilità collettiva". Con questa affermazione il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso di una associazione ambientalista contro la riqualificazione di un immobile privato del 500, in passato sede di Poste italiane e sottoposto a vincolo paesaggistico. Il progetto prevedeva l'uso pubblico gratuito di spazi interni per almeno 10 giorni l'anno e ciò è stato ritenuto sufficiente dai giudici per i quali «non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività».

~ **Corte di Cassazione – Sezione II:**
sentenza n. 6791 del 02.04.2015

La concessione amministrativa edilizia produce effetti esclusivamente nei rapporti tra il privato costruttore e la Pa senza incidere sui diritti dei terzi eventualmente pregiudicati dalla attività edificatoria, atteso che essa è rilasciata con salvezza dei diritti dei terzi e non vale, perciò, a legittimare le opere realizzate da un condomino nel proprio immobile, ove vietate dal regolamento condominiale.

~ **Corte Costituzionale :**
sentenza n. 71 - del 30.04.2015

Non è fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 42- bis del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, impugnato, in riferimento agli artt. 97 e 113 Cost., in quanto prevede l'acquisizione, non retroattiva, al patrimonio indisponibile, contro la corresponsione di indennizzo, del bene immobile utilizzato dalla pubblica amministrazione senza

titolo per scopi di interesse pubblico e modificato in assenza di un valido provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità. Il principio del giusto procedimento, quale sequenza procedimentale partecipata dal privato, non trova assistenza in assoluto nella garanzia costituzionale; ciononostante, nell'ambito dell'espropriazione i privati interessati devono essere messi in condizioni di esporre le proprie ragioni sia a tutela del proprio interesse sia a titolo di collaborazione nell'interesse pubblico. Il provvedimento di acquisizione disciplinato dall'art. 42- bis deve rispettare tale regola essendo imposta dalla giurisprudenza amministrativa la previa comunicazione di avvio del procedimento e richiedendo la norma in questione un'effettiva comparazione degli interessi contrapposti, così che il privato possa eventualmente presentare «ragionevoli alternative» all'adozione del provvedimento acquisitivo. Sui limiti alla garanzia costituzionale del principio del giusto procedimento, v. le citate sentenze nn. 312/1995, 210/1995, 57/1995, 103/1993, 23/1978 e l'ordinanza n. 503/1987. Sulla portata assunta dal principio del giusto procedimento dopo l'entrata in vigore della legge 7 agosto 1990, n. 241, v. la citata sentenza n. 104/2007. Sul dovere, in materia espropriativa, di mettere i privati in condizione di esporre le proprie ragioni sia a tutela del proprio interesse sia a titolo di collaborazione nell'interesse pubblico, v. le citate sentenze nn. 344/1990, 143/1989, 151/1986 e 13/1962

~ **Consiglio di Stato:**
sentenza n. 362 del 27.01.2015

Vi è il diritto a ottenere il risarcimento del danno se il vicino di casa costruisce violando norme edilizie e non è possibile la riduzione in pristino. Tale danno sarà quantificato dal giudice attraverso alcuni indici, come ad esempio la perdita del panorama. Il Consiglio di Stato ha convertito in moneta i danni derivanti dall'impossibilità dell'esecuzione in forma specifica della sentenza che annullava un titolo edilizio, ponendo fine ad una controversia ventennale tra proprietari frontisti relativa a una sopraelevazione che non era possibile demolire senza pregiudicare la stabilità del fabbricato.

~ **Corte di Cassazione – Sezione I civile :**
sentenza n. 1609 - del 28.01.2015

L'onere di contestazione, gravante sul convenuto, al fine di individuare i fatti che controparte ha l'onere di provare non consiste solo in una generica affermazione della infondatezza della pretesa creditoria, ma deve comprendere il contestarne i suoi fatti costitutivi, emergenti dalle allegazioni dell'attore.

~ **TAR Lazio – Sezione II- quater:**
sentenza n. 244 - del 09.01.2015

Le controversie relative al riconoscimento della speciale elargizione per le vittime di terrorismo e della criminalità organizzata, sono ricomprese nella giurisdizione del giudice ordinario atteso che i soggetti beneficiari sono titolari di un vero e proprio diritto soggettivo all'elargizione in questione. Infatti non si configura un potere discrezionale in senso proprio in capo alla pubblica amministrazione né con riguardo all'entità della somma da erogare, prefissata dalla legge, né con riguardo ai presupposti dell'erogabilità, limitati alla qualificazione dell'evento criminoso come riconducibile ad atti di terrorismo o di criminalità organizzata. Inoltre nell'accertamento del requisito previsto dall'articolo 1, punto b), della legge n. 302 del 1990, l'amministrazione si limita ad attuare un accertamento di natura costitutiva

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 1436 del 27.01.2015

La comparsa di risposta nel giudizio di secondo grado ove contenga appello incidentale deve essere notificata alla parte contumace. Ove sia mancata tale notifica si è in presenza di una nullità relativa, rilevabile solo a istanza della parte contumace, e non può essere invocata in sede di legittimità.

~ **Consiglio di Stato–Sezione VI:**
sentenza n. 5943 del 01.12.2014

Il carattere stagionale non determina precarietà dell'opera, ai fini autorizzativi e dell'esenzione dal permesso di costruire, se la stessa è destinata a soddisfare bisogni non provvisori attraverso la permanenza nel tempo della sua funzione. (Non sono manufatti destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee quelli destinati a un'utilizzazione perdurante nel tempo, quindi l'alterazione non è temporanea, precaria o irrilevante, anche se con la reiterazione della

presenza del manufatto annualmente nella sola buona stagione).

~ **TAR Marche - Sezione I:**
sentenza n. 433 del 07.12.2014

In tema di edilizia e urbanistica, qualsiasi qualsiasi soggetto interessato che abbia l'esigenza di verificare la presenza di eventuali abusi edilizi che possano ledere la sua proprietà, ha accesso agli atti amministrativi e agli elaborati progettuali è garantito: i giudici hanno accolto il ricorso di un privato cui era stato negato da un comune, per una presunta tutela della riservatezza dei terzi interessati, il diritto di accesso alla documentazione relativa ai titoli edilizi rilasciati a un'azienda, documentazione utile per una causa pendente contro lo stesso ente pubblico per risarcimento dei danni derivanti dalle varianti urbanistiche apportate.

~ **Consiglio di Stato - Sezione IV civile:**
sentenza n. 4975 del 06.10.2014

Non è un motivo che può consentire la proroga del permesso di costruire, la crisi economica del settore dell'edilizia: ex art. 15 del Dpr 380/2001, testo unico in materia edilizia, i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, ovvero in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico costruttive. La crisi congiunturale dell'edilizia non è un valido motivo per giustificare l'inerzia perché fa riferimento a considerazioni generiche non anti rispetto all'obbligo di osservare i tempi di inizio e completamento dei lavori. I giudici erano chiamati a decidere sulla questione della legittimità o meno di un atto comunale di diniego di proroga dei lavori e dichiarazione di decadenza del permesso di costruire tra i cui motivi di impugnazione vi era la crisi strutturale del settore edilizio.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 4765 del 22.09.2014

L'art. 15 comma 4 del TU edilizia n. 380 del 2001, concernente l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire, non si attaglia alle ipotesi dei permessi temporanei in precario, concernendo, la

disposizione, esclusivamente i permessi di costruire a titolo definitivo. La decadenza del permesso a costruire, in contrasto con nuove e diverse previsioni urbanistiche, è atto dovuto di natura ricognitiva, avente effetti ex tunc in quanto tutela l'interesse primario al non-mantenimento in vita di titoli edilizi non più conformi alla nuova disciplina urbanistica ed edilizia della zona.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 17487 del 31.07.2014

In tema di distanze nelle costruzioni, la rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra pubblica amministrazione e privato, senza estendersi ai rapporti tra privati, dal momento che il conflitto tra proprietari interessati in senso opposto alla costruzione deve essere risolto in base al diretto raffronto tra le caratteristiche oggettive dell'opera e le norme edilizie che disciplinano le distanze legali, tra le quali non possono comprendersi anche quelle concernenti la licenza e la concessione edilizia, perché queste riguardano solo l'aspetto formale dell'attività costruttiva. Di conseguenza, è irrilevante la mancanza di licenza o concessione edilizia allorquando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le prescrizioni del codice civile e delle norme speciali senza ledere alcun diritto del vicino; così come l'aver eseguito la costruzione in conformità dell'ottenuta licenza o concessione non esclude di per sé la violazione di dette prescrizioni e quindi il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento dei danni. (M.Pis.)

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 12956 del 09.06.2014

Nelle controversie tra privati derivanti dall'esecuzione di opere non conformi alle prescrizioni di legge o degli strumenti urbanistici, viene in rilievo solamente la lesione di diritti soggettivi attribuiti ai privati dalle norme medesime. La rilevanza giuridica della concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra l'amministrazione e il richiedente. Ove le dette norme siano state violate il diritto del vicino al ripristino o al risarcimento del danno, non trova deroghe per il fatto che la costruzione sia stata realizzata in base a concessione edilizia e resta tutelabile davanti al giudice amministrativo.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 12800 del 06.06.2014

In caso di violazione delle distanze legali è irrilevante che l'autore della violazione abbia costruito il proprio edificio in base a regolare concessione e che questa sia stata rilasciata per ristrutturare il precedente edificio: la regolarità amministrativa delle attività di edificazione e il rispetto della disciplina dei rapporti tra proprietari confinanti riguardano profili diversi.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 17487 -del 31.07.2014

In tema di distanze nelle costruzioni, la rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia termina nell'ambito del rapporto pubblicistico tra pubblica amministrazione e privato, senza estendersi ai rapporti tra privati, atteso la controversia tra proprietari interessati in senso opposto alla costruzione deve essere risolto confrontando direttamente le caratteristiche oggettive dell'opera e le norme edilizie che disciplinano le distanze legali, senza che fra le stesse possano computarsi anche quelle concernenti la licenza e la concessione edilizia, perché queste riguardano solo l'aspetto formale dell'attività costruttiva. Di conseguenza, è irrilevante la mancanza di licenza o concessione edilizia quando la costruzione rispetti in modo oggettivo tutte le prescrizioni del codice civile e delle norme speciali senza ledere alcun diritto del vicino; così come l'aver eseguito la costruzione in conformità dell'ottenuta licenza o concessione non esclude di per sé la violazione di dette prescrizioni e quindi il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento dei danni. (M.Pis.)

~ **Corte di Cassazione – Sezione I civile:**
sentenza n. 12547 del 04.06.2014

L'occupazione appropriativa si compie al momento della trasformazione del fondo in maniera irreversibile. Se la realizzazione dell'opera pubblica si compie all'interno dell'occupazione disposta, entro il termine di occupazione autorizzata, la Pa può procedere a tutte le operazioni dirette alla trasformazione del fondo. L'illecito si ha alla scadenza del periodo concesso.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 7291 del 27.03.2014

In tema di distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando un incremento della volumetria del fabbricato, è qualificabile come nuova costruzione, con la conseguenza che ad esso è applicabile la normativa vigente al momento della modifica e non opera il criterio della prevenzione se riferito alle costruzioni originarie.

~ **TAR– Sezione I:**
sentenza n. 7291 del 27.03.2014

~ **Corte di Cassazione – Sezione III civile:**
sentenza n. 2076 del 30.01.2014

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 1186 del 21.01.2014

Le controversie tra proprietari di fabbricati vicini aventi a oggetto questioni relative all'osservanza di norme che prescrivano distanze tra costruzioni o rispetto ai confini, appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario, trattandosi di cause tra privati. Non rileva invece l'avvenuto rilascio di concessione edilizia.

~ **Consiglio di Stato – Sezione IV:**
sentenza n. 183 del 17.01.2014

Il soggetto che ha richiesto e ottenuto un titolo edilizio al fine di realizzare un box e posti auto da vendere a privati, non conforme alla disciplina urbanistico – edilizia, non ha diritto a ottenere il risarcimento del danno nell'ipotesi in cui il detto titolo edilizio venga poi annullato in sede giurisdizionale.

~ **Consiglio di Stato – Sezione IV:**
decisione n. 36 del 09.01.2014

Il potere di pianificazione urbanistica non è funzionale solo all'interesse pubblico e all'ordinato sviluppo edilizio del territorio ma è rivolto alla realizzazione temperata di una pluralità di

interessi pubblici, che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente garantiti.

~ **Consiglio di Stato – Sezione VI:**
decisione n. 5852 del 06.12.2013

Il silenzio assenso non può formarsi in assenza della documentazione completa prescritta dalle norme in materia per il rilascio della concessione edilizia.

~ **Consiglio di Stato – Sezione VI:**
decisione n. 5852 del 06.12.2013

L'effetto sanante della costituzione spontanea in giudizio del controinteressato non si verifica sia nel caso in cui la notificazione sia stata totalmente omessa, sia nel caso di inesistenza della notificazione. Quando invece l'intervento *ad opponendum* si sia verificato nel segmento temporale fra la conoscenza del provvedimento impugnato e i termini per la proposizione del ricorso, la costituzione spontanea rende superflua la notificazione.

~ **Corte di Cassazione – Sezione I civile:**
decisione n. 27114 del 04.12.2013

Il vincolo imposto sulle aree site in fasce di rispetto stradale o autostradale, ai sensi dell'art. 41 septies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765, dal d.m. 1 aprile 1968, nonché dall'art. 9 della legge 24 luglio 1961, n. 729, si traduce in un divieto assoluto di edificazione delle fasce comprese nelle zone asservite dalla legge, che le rende legalmente inedificabili. Tali limitazioni, costituzionalmente legittime, in quanto concernenti la generalità dei cittadini proprietari di determinati beni individuati "a priori" per categoria e localizzazione, non sono indennizzabili, in quanto espressione del potere "conformativo" della P.A. (ex art. 42 Cost.) e, dunque, "a fortiori" il diritto all'indennizzo non compete per gli edifici costruiti in assenza di concessione edilizia, in quanto, agli effetti dell'art. 46 della legge 26 giugno 1865, n. 2359, la legittimità urbanistica del manufatto rappresenta il presupposto del pregiudizio indennizzabile, tanto più che, in tale ipotesi, trova applicazione la previsione di cui all'art. 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che esclude la

possibilità di sanatoria delle opere realizzate in contrasto con ogni vincolo di inedificabilità imposto in epoca anteriore alla esecuzione.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 24125 del 24.10.2013

La regolarizzazione di una costruzione mediante il condono delle violazioni di norme urbanistiche perpetrate nel realizzarla esplica effetti soltanto sul piano pubblicistico, ma non incide in alcun modo sui diritti di terzi, direttamente pregiudicati dall'attività costruttiva illecita oggetto di sanatoria.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 21396 del 18.09.2013

L'atto con il quale un proprietario costruttore si sia impegnato nei confronti del comune – ai fini del rilascio della concessione edilizia – a conferire una particolare destinazione a determinate superfici non costituisce un contratto di diritto privato: un tale atto si configura come atto intermedio del procedimento amministrativo, volto al conseguimento del provvedimento finale dal quale promanano poteri autoritativi della PA.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 21394 del 18.09.2013

La rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra PA e privato, senza estendersi ai rapporti tra privati: il conflitto tra proprietari interessati in senso opposto alla costruzione deve essere risolto in base al diretto raffronto tra le caratteristiche oggettive dell'opera e le norme edilizie che disciplinano le distanze legali.

~ **Corte Costituzionale:**
sentenza n. 103 del 29.05.2013

Va dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 15, comma 1, lettera c), della legge 4 giugno 2010, n. 96, sostitutivo dell'art. 11, comma 5, della legge 7 luglio 2009, n. 88 - per violazione dell'art. 3 Cost., restando assorbite le censure prospettate in riferimento agli altri parametri costituzionali invocati - norma che prevede che l'articolo 11, comma 5, della legge 7 luglio 2009, n. 88, sia

sostituito dalla norma di interpretazione autentica secondo la quale, «In attesa dell'emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, si interpreta nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte asseverata da un tecnico abilitato». Infatti il divieto di retroattività della legge, previsto dall'art. 11 delle disposizioni sulla legge in generale, pur costituendo valore fondamentale di civiltà giuridica, non riceve nell'ordinamento la tutela privilegiata di cui all'art. 25 Cost. e il legislatore può emanare norme retroattive, anche di interpretazione autentica. Tuttavia, nel caso di specie, la retroattività non trova giustificazione nella tutela di principi, diritti e beni di rilievo costituzionale, che costituiscono altrettanti «motivi imperativi di interesse generale», ai sensi della Convenzione europea dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU) e incide su rapporti ancora in corso, vanificando il legittimo affidamento di coloro che hanno acquistato beni immobili nel periodo nel quale vigeva ancora la norma "sostituita", che, a tutela di tale affidamento e della certezza del diritto, specificava che la sospensione dell'applicazione nei rapporti tra privati delle norme sull'inquinamento acustico degli edifici valesse per il futuro, in riferimento agli «alloggi sorti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge».

~ **Corte di Cassazione – Sezione III penale:**
sentenza n. 16495 del 11.04.2013

La semplice presentazione della Dia in assenza del titolo edilizio relativo al fabbricato cui è asservito non autorizza la costruzione del parcheggio. In particolare, la disciplina legislativa rappresentata dalla modifica normativa dell'art. 9, c. 5, L. 122/1989, introdotta dall'art. 10 D.L. n. 5/2012 consente esclusivamente di trasferire in epoca successiva alla realizzazione dell'autorimessa la proprietà del parcheggio con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune; il tutto in deroga alla originaria destinazione del parcheggio ad unità immobiliare già individuata nel titolo edilizio che aveva legittimato la costruzione.

Tuttavia, la norma non consente sin dall'inizio la realizzazione del parcheggio senza preventiva individuazione nel titolo edilizio del fabbricato cui è asservita.

~ **Corte di Cassazione – Sezione II civile:**
sentenza n. 5055 del 28.02.2013

Nell'ipotesi in cui le luci si aprano fra un vano e l'altro, di diversi proprietari, di un medesimo edificio, con lo scopo di dare aria a uno di essi attraverso l'altro, tali aperture hanno natura di uno *ius in re aliena*. Ne deriva che è possibile, a favore di chi ne beneficia, acquisire la servitù per destinazione del padre di famiglia o per effetto del possesso *ad usucapionem*, sempre che l'apertura si concreti in opere visibili o permanenti destinate a un non equivoco e stabile assoggettamento del fondo altrui per l'utilità dell'altro.

~ **Consiglio di Stato – Sezione III:**
decisione n. 4656 del 30.08.2012

La realizzazione dell'opera pubblica sul fondo illegittimamente occupato è in sé un mero fatto, non in grado di assurgere a titolo dell'acquisto, come tale idoneo a determinare il trasferimento della proprietà.

~ **Corte di Cassazione – Sezioni III penale:**
sentenza n. 25170 del 25.06.2012

In tema di reati edilizi, il sindacato del giudice penale sul titolo abilitativo edilizio non costituisce esercizio del potere di disapplicazione, bensì doverosa verifica dell'integrazione della fattispecie penale. Tale potere deve essere analogamente esercitato anche riguardo ai provvedimenti amministrativi di sanatoria o condono.

~ **Consiglio di Stato – Sezione IV:**
sentenza n. 2915 del 18.05.2012

La pronuncia di decadenza del titolo edilizio è espressione di un potere strettamente vincolato; ha una natura ricognitiva, perché accerta il venir meno degli effetti del titolo edilizio in conseguenza dell'inerzia del titolare, ovvero della sopravvenienza di una nuova e diversa strumentazione edilizia, e assume pertanto

decorrenza ex tunc; inoltre il termine di durata del titolo edilizio non può mai intendersi automaticamente sospeso, essendo al contrario sempre necessaria, a tal fine, la presentazione di una formale istanza di proroga, cui deve comunque seguire un provvedimento da parte della stessa Amministrazione che ha rilasciato il titolo edilizio e che accerti l'impossibilità del rispetto del termine ab origine fissato, e solamente nei casi in cui possa ritenersi sopravvenuto un *factum principis*, ovvero l'insorgenza di una causa di forza maggiore (cfr. al riguardo, ex plurimis, Cons. Stato, sez. IV, 10 agosto 2007, n. 4423 e 18 giugno 2008 n. 3030). (Amb.Dir.)

~ **Consiglio di Stato – Sezione IV:**
sentenza n. 2915 del 18.05.2012

Il termine di durata del titolo edilizio non può mai intendersi automaticamente sospeso, essendo al contrario sempre necessaria, a tal fine, la presentazione di una formale istanza di proroga, cui deve comunque seguire un provvedimento da parte della stessa amministrazione che ha rilasciato il titolo edilizio e che accerti l'impossibilità del rispetto del termine ab origine fissato, e solamente nei casi in cui possa ritenersi sopravvenuto un *factum principis*, ovvero l'insorgenza di una causa di forza maggiore

~ **Consiglio di Stato – Sezione VI:**
decisione n. 6154 del 22.11.2011

Il parcheggio eseguito da privato, se collegato alle disposizioni pianificatorie generali dettate dai comuni, non è soggetto al contributo di urbanizzazione. Va ricordato che la realizzazione dei parcheggi obbligatori è esonerata dall'onere di pagamento del contributo di urbanizzazione, mentre quelli costruiti in aree private per libera scelta speculativa di un imprenditore rappresentano una modificazione edilizia del territorio realizzata su domanda del soggetto interessato, assimilabile a tutte le altre forme di edificazione soggette quindi a concessione e ai relativi oneri. Nel caso di specie, però, l'opera è stata eseguita in attuazione di strumenti urbanistici: la pertinenzialità con l'atto pubblico di costituzione di vincolo a parcheggio è quindi indiscutibile.

~ **Corte di Cassazione – Sezioni II civile:**

sentenza n. 22422 del 03.11.2010

In tema di distacchi delle costruzioni dalla sede autostradale, il divieto di costruire ad una certa distanza, imposto dall'art. 9 della legge n. 729 del 1961 e dal D.M. 1° aprile 1968, non può essere inteso restrittivamente, e cioè come previsto al solo scopo di prevenire l'esistenza di ostacoli materiali emergenti dal suolo e suscettibili di costituire, per la prossimità alla sede stradale, pregiudizio alla sicurezza del traffico ed alla incolumità delle persone, in quanto è correlato alla più ampia esigenza di assicurare una fascia di rispetto utilizzabile, all'occorrenza, dal concessionario per l'esecuzione dei lavori, per l'impianto dei cantieri, per il deposito dei materiali, per la realizzazione di opere accessorie, senza limitazioni connesse alla presenza di costruzioni. Pertanto, il vincolo in questione, traducendosi in un divieto assoluto di costruire, rende legalmente inedificabili le aree site in fascia di rispetto stradale o autostradale, indipendentemente dalle caratteristiche dell'opera realizzata e dalla necessità di accertamento in concreto dei connessi rischi per la circolazione stradale. (1)