
GIURISPRUDENZA (da Edilizia e Territorio)

Corte di cassazione - Sezione III penale
Sentenza 27 settembre 2010, n. 34865

Complesso alberghiero e turistico - Vendita di singole unità immobiliari a privati - Mancanza di un'organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione dei servizi comuni - Conseguenze - Modifica della destinazione d'uso - Sussistenza - Lottizzazione abusiva - Configurabilità. (Dpr 380/2001, articolo 30).

Può configurare il reato di lottizzazione abusiva la modifica di destinazione d'uso di un complesso alberghiero e turistico residenziale, realizzata attraverso la vendita di singole unità immobiliari a privati, allorché non sussiste un'organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione dei servizi comuni e alla concessione in locazione dei singoli appartamenti venduti secondo le regole comuni del contratto di albergo, atteso che in tale ipotesi le singole unità perdono la loro originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale.

Corte di cassazione - Sezione III penale
Sentenza 27 settembre 2010, n. 34882

Lottizzazione abusiva - Accertamento - Confisca del bene - Necessità - Mancata condanna del reo per intervenuta prescrizione - Irrilevanza. (Dpr 380/2001, articolo 44).

Per disporre la confisca prevista dall'articolo 44, comma 2, del Dpr 380/2001 il soggetto proprietario della res non deve essere, necessariamente condannato, in quanto questa sanzione può essere disposta anche quando sia stata comunque accertata la sussistenza del reato di lottizzazione abusiva in tutti i suoi elementi ma, per una causa diversa quale ad esempio il decorso della prescrizione, non si è pervenuti alla condanna del suo autore e all'infrazione della pena.

Corte di cassazione - Sezione III penale
Sentenza 27 settembre 2010, n. 34866

Zona soggetta a vincolo paesistico - Lavori di ammodernamento di una funivia - Zona dichiarata di interesse pubblico - Realizzazione di una pista per il trasporto di operai in quota - Assenza dell'autorizzazione paesistica - Modifica dell'assetto del territorio - Conseguenze - Reato edilizio - Configurabilità. (Dlgs 42/2004, articolo 146).

Nelle zone paesisticamente vincolate è inibita, in assenza di specifica autorizzazione, ogni modifica dell'assetto del territorio attuata attraverso qualsiasi opera non soltanto edilizia ma di qualunque genere, a eccezione degli interventi consistenti nella manutenzione ordinaria e straordinaria, nel consolidamento statico o restauro conservativo, purché non alterino lo stato dei luoghi "e l'aspetto esteriore degli edifici. Ne consegue che, nel compimento di lavori di ammodernamento di una funivia, realizzata in zona dichiarata di notevole interesse pubblico, è illegittima la realizzazione di una pista da cantiere per il trasporto degli operai in quota, sviluppantesi in nove tornanti, senza l'autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Corte di cassazione - Sezione III. penale
Sentenza 27 settembre 2010, n. 34864

Ristrutturazione edilizia - Divieto - Presentazione di una serie di Dia per vari interventi - Trasformazione complessiva dell'opera - Conseguenze - Elusione del divieto - Configurabilità - Realizzazione di una costruzione abusiva - Sussistenza. (Dpr 380/2001, articolo 20).

In materia urbanistica il regime dei titoli abilitativi edilizi non può essere eluso attraverso la suddivisione dell'attività edificatoria finale nelle singole opere che concorrono a realizzarla, astrattamente suscettibili di forme di controllo preventivo più limitate per la loro più modesta incisività sull'assetto territoriale. Ne consegue che deve essere considerata abusiva la trasformazione immobiliare realizzata attraverso la presentazione di più denunce di inizio attività al solo scopo di eludere il divieto di ristrutturazione, tanto più quando le opere risultano anche difformi da quelle denunciate.

Corte di cassazione - Sezione III penale
Sentenza 4 ottobre 2010, n. 35571

Lottizzazione abusiva - Accertamento giudiziale - Passaggio in giudicato della sentenza - Provvedimento che dispone la confisca dei terreni e dei manufatti realizzati - Trasferimento di proprietà dei beni al Comune - Sussistenza - Successiva approvazione di un nuovo assetto urbanistico compatibile con l'attività edificatoria realizzata - Irrilevanza - Possibilità per il giudice di rivalutare il provvedimento di confisca - Esclusione. (Dpr 380/2001, articolo 44).

In tema di lottizzazione abusiva, a seguito del passaggio in giudicato della sentenza che, accertando la lottizzazione, ha disposto la confisca dei terreni e dei manufatti realizzati, si verifica il trasferimento di proprietà dei beni in capo al Comune, con l'impossibilità per il giudice,

anche a seguito dell'approvazione di un nuovo assetto urbanistico compatibile con l'attività edificatoria precedentemente posta in essere illecitamente, di rivalutare il proprio precedente provvedimento, in quanto, la confisca costituisce un provvedimento ablativo radicale, rispetto al quale si originano diritti pieni e incondizionati a favore dell'ente locale.

Corte di cassazione - Sezione II civile
Sentenza 11 ottobre 2010, n. 20983

Distanze legali - Tra le costruzioni - Immobili frontestanti - Rispetto - Calcolo dai punti di massima sporgenza - Sussistenza - Distanza tra pareti finestrate - Rispetto anche nel caso di sopraelevazione - Necessità. (Dm Lavori pubblici 1444/1968).

In tema di rispetto della distanza legale tra le costruzioni, la distanza tra immobili frontestanti deve essere calcolata dai punti di massima sporgenza, ivi compresi i balconi e le terrazze, mentre la distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche nel caso di sopraelevazione.

Corte di cassazione - Sezione III penale
Sentenza 4 ottobre 2010, n. 35546

Costruzione abusiva - Condanna - Ordine di demolizione impartito dal giudice penale - Natura - Provvedimento accessorio alla condanna - Potere sanzionatorio autonomo - Configurabilità. (Dpr 380/2001, articolo 31).

In tema di costruzioni abusive, l'ordine di demolizione impartito dal giudice penale assolvendo a un'autonoma funzione ripristinatoria del bene giuridico leso, ha natura di provvedimento accessorio rispetto alla condanna principale e costituisce esplicitazione di un potere sanzionatorio, non residuale o sostitutivo ma svincolato rispetto a quelli dell'autorità amministrativa, attribuito dalla legge al giudice penale.

Corte di cassazione - Sezione III penale
Sentenza 4 ottobre 2010, n. 35553

Costruzione abusiva - Prescrizione del reato - Conseguenze - Ordine di demolizione emesso - Validità - Esclusione - Autonomo potere dell'autorità amministrativa - Sussistenza. (Dpr 380/2001, articolo 31).

L'estinzione per prescrizione del reato di costruzione abusiva travolge l'ordine di demolizione delle opere illecite, fermo restando l'autonomo potere-dovere dell'autorità amministrativa.

Corte di cassazione - Sezione III penale
Sentenza 25 ottobre 2010, n. 37829

Costruzione abusiva - Proprietario non committente formale dell'opera - Possibilità di riconoscerlo comunque responsabile - Condizioni - Valutazione di fatto - Necessità - Indici rivelatori - Individuazione. (Dpr 380/2001, articolo 44).

In materia edilizia può essere attribuita al proprietario, non formalmente committente dell'opera, la responsabilità per la violazione dell'articolo 44 del Dpr 380/2001 sulla base di valutazioni fattuali, quali l'accertamento che questi abiti nello stesso territorio comunale ove è stata eretta la costruzione abusiva, che sia stato individuato sul luogo, che sia destinatario finale dell'opera e che abbia presentato richiesta di provvedimenti abilitativi anche in sanatoria.

Corte di Cassazione - Sezione I civile
Sentenza 11 novembre 2010, n. 22913

Liquidazione dell'indennità - Individuazione - Criteri - Aree con destinazione edificatoria - Sistema unitario e complesso che prescinde dall'acquisizione del bene - Sussistenza. (Dpr 327/2001).

In tema di espropriazione di un'area edificatoria, qualunque sia l'evento giuridico ablativo del diritto di proprietà del privato sull'immobile, l'indennizzo che gli spetta a ristoro del suo diritto deve essere liquidato con riferimento a un valore da determinarsi secondo il criterio che dovrebbe essere adottato ai fini della liquidazione dell'indennità per la sua eventuale formale espropriazione. Più specificamente in misura corrispondente a una percentuale legittimamente riferibile al saggio degli interessi legali dell'indennità che sarebbe dovuta per l'espropriazione dell'area occupata.

In questo modo è stato così delineato anche per le aree con destinazione edificatoria un sistema complessivo e uniforme per la determinazione dell'indennità di occupazione legittima, che prescinde dal modo di acquisizione della proprietà del bene da parte della Pa espropriante e dalla stessa acquisizione dell'immobile.

Corte di Cassazione - Sezione III penale
Sentenza 11 novembre 2010, n. 39770

Ordine di demolizione o di riduzione in pristino - Natura - Emissione allo stato degli atti - Configurabilità - Verifica del giudice circa la compatibilità con atti amministrativi - Necessità - Rilascio del permesso in sanatoria - Revoca automatica dell'ordine

*di demolizione - Esclusione - Verifica giudiziale
- Necessità - Sussistenza. (Dpr 380/2001, articolo 44).*

In materia di reati edilizi, l'ordine di demolizione o di riduzione in pristino deve intendersi emesso allo stato degli atti, tanto che il giudice dell'esecuzione deve sempre verificare il permanere della compatibilità degli ordini in questione con atti amministrativi.

Ne consegue che anche il rilascio del permesso in sanatoria non determina automaticamente la revoca dell'ordine di demolizione o di riduzione in pristino, dovendo il giudice, comunque, accertare la legittimità sostanziale del titolo sotto il profilo della sua conformità alla legge ed eventualmente disapplicarlo ove siano insussistenti i presupposti per la sua emanazione.

Corte di Cassazione - Sezione III penale Sentenza 4 novembre 2010, n. 39186

*Costruzione o allargamento di una strada
- Permesso di costruire - Necessità - Anche se l'opera
è realizzata su una precedente pista - Zona soggetta
a vincolo - Presenza del permesso di costruire
- Sufficienza - Esclusione - Autorizzazione delle
autorità preposte al vincolo - Necessità.
(Dpr 380/2001, articolo 44).*

In materia urbanistica, per la costruzione o l'allargamento di una strada, anche quando gli interventi avvengano su una precedente pista o strada, è necessario il permesso di costruire.


Tuttavia quando l'allargamento della strada si deve realizzare in zona paesisticamente vincolata, oltre al permesso di costruire occorre anche l'autorizzazione delle autorità preposte al controllo del paesaggio trattandosi di un'opera che pone in essere una trasformazione ambientale.

Corte di Cassazione - Sezione III penale Sentenza 15 novembre 2010, n. 40179

*Zone soggette a vincolo paesistico - Realizzazione
di opere abusive - Sanatoria - Ammissibilità
- Condizioni - Vincolo imposto dopo che l'opera
è stata realizzata - Necessità. (Legge 47/1985, articolo
32; Dl 269/2003, articolo 43).*

In materia di zone soggette a vincolo paesaggistico, è ammessa la sanatoria, ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 47 del 1985 modificato dall'articolo 43 del Dl n. 269 del 2003, anche per tipologie di abusi diversi da quelli minori a condizione che si tratti di vincoli di inedificabilità imposti dopo che l'opera è stata realizzata e che le difformità siano quelle indicate dalla norma stessa.

BOLLETTINO di Legislazione Tecnica

 Scaricabili dal sito dell'ordine.

Approvata la legge di stabilità: definitiva la proroga incentivi 55% risparmio energetico

*Detrazione anche per le spese sostenute nel 2011,
ripartita in 10 anni anziché in 5.*

È stato approvato definitivamente dal Senato ed attende la pubblicazione in Gazzetta il DDL «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2011)», contenente, oltre ad importanti misure per l'edilizia, la proroga per il 2010 delle agevolazioni fiscali per interventi di risparmio energetico nell'edilizia. Oltre ad estendere il beneficio della detrazione fiscale del 55% (di cui all'art. 1, commi 344-347, della L. 296/2006) anche alle spese sostenute fino al 31/12/2011, il comma 48, dell'art. 1 del testo in commento specifica che la detrazione stessa è ripartita in dieci quote annuali di pari importo, anziché in cinque come in precedenza. Questo, chiaramente, riduce notevolmente l'impatto positivo della misura in termini di risparmio fiscale per il contribuente.

Legge di stabilità 2011: le misure per l'edilizia

*Estesa da 4 a 5 anni la finestra di imponibilità Iva per
le abitazioni cedute dalla imprese di costruzione o che
abbiano ristrutturato l'immobile.*

Oltre alla proroga fino al 31/12/2011 delle agevolazioni fiscali per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici, il DDL di stabilità 2011 (si ricorda che la «Legge di stabilità» sostituisce dal 2011 la vecchia «Legge finanziaria»), approvato definitivamente dal Senato, contiene diverse misure fiscali di interesse per il settore, che anticipiamo qui di seguito.

Iva sulla cessione di abitazioni effettuate da imprese

Si estende a 5 anni, rispetto ai 4 previsti dalla normativa attualmente vigente, il periodo entro il quale le cessioni di fabbricati ad uso di abitazione effettuate dalle imprese costruttrici o che hanno effettuato interventi di ristrutturazione sono assoggettate all'Iva. In pratica la disposizione in esame, contenuta nel comma 86 dell'art.1 del DDL in questione, prolunga di un anno il termine entro il quale le imprese possono cedere gli immobili costruiti o ristrutturati assoggettando l'operazione all'Iva. Se la misura sarà confermata nella versione definitiva del provvedimento, la sua entrata in vigore, prevista dal 01/01/2011, consentirà a tutte le imprese di cedere in regime Iva le abitazioni per le quali sia in precedenza scaduto il termine di 4 anni, senza quindi dover sottosta-

re all'obbligo di restituire la quota parte di Iva detratta in sede di costruzione o ristrutturazione e senza vedersi aumentare il pro-rata di indetraibilità dell'Iva sulla propria attività in generale.

Contratti di leasing immobiliare

Il DDL prevede anche misure di riordino della disciplina fiscale relativa ai contratti di leasing immobiliare. In particolare è previsto a carico dei contratti in corso alla data del 01/01/2011 il versamento di una imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale, in base a modalità che verranno stabilite da un successivo provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Tassazione agevolata sui premi di produttività

Il DDL di stabilità prevede infine la proroga fino al 31/12/2011 del regime fiscale agevolato previsto dall'articolo 2, comma 1, del D.L. 93/2008, convertito dalla L. 126/2008 [◀] per le somme erogate ai lavoratori dipendenti del settore privato in relazione sia a prestazioni di lavoro straordinario che ad incrementi di produttività, innovazione ed efficienza organizzativa e altri elementi di competitività e redditività legati all'andamento economico dell'impresa. Detto regime di tassazione agevolata è già stato prorogato per gli anni 2009 (art. 5 del D.L. 185/2008, convertito con modificazioni dalla L. 2/2009) [◀] e 2010 (articolo 2, commi 156 e 157, della L. 191/2009), limitatamente però agli elementi retributivi premiali (premi di produttività).

Tracciabilità flussi finanziari.

Approvata dalla Camera la conversione in legge

I contratti stipulati prima del 07/09/2010 potranno essere adeguati entro 180 giorni dalla conversione del D.L. 187/2010.

La Camera ha approvato, con modifiche, la conversione in legge del **D.L. 187/2010** [◀], recante misure urgenti in materia di sicurezza, tra le quali importanti disposizioni interpretative ed attuative in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla **L. 136/2010** [◀]. Ora il provvedimento passa all'esame del Senato.

Sono presentate di seguito le modifiche apportate agli artt. 6 e 7 del decreto legge, inerenti la tracciabilità finanziaria, ricordando che queste, passando ora all'esame del Senato, potranno essere ulteriormente modificati.

Entrata in vigore ed adeguamento contratti in essere

La principale novità è rappresentata certamente dall'entrata in vigore degli obblighi di tracciabilità. I contratti stipulati precedentemente alla data del 07/09/2010 ed i contratti di subappalto e i subcontratti da essi derivanti dovranno essere adeguati alle disposizioni sulla tracciabilità entro **180 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 187/2010** in oggetto, e non più entro il 07/03/2011 (180 giorni dall'entrata in vigore della L.136/2010).

Inoltre, ai sensi dell'art. 1374 del Codice civile, detti contratti si intendono **automaticamente integrati con le clausole di tracciabilità di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 3, della L. 136/2010.**

Spese giornaliere

Viene innalzato il limite per le spese giornaliere da 500 a 1500 euro. Si ricorda che la **Determinazione n.8/2010** [◀] dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici ha chiarito che detta somma è riferita all'ammontare di ciascuna spesa e non al complesso delle spese sostenute nel corso della giornata. Inoltre è aggiunta la seguente previsione: *«L'eventuale costituzione di un fondo cassa cui attingere per spese giornaliere, salvo l'obbligo di rendicontazione, deve essere effettuata tramite bonifico bancario o postale o altro strumento di pagamento idoneo a consentire la tracciabilità delle operazioni, in favore di uno o più dipendenti»*

Obbligo di indicazione del CUP

Sino all'adeguamento dei sistemi telematici delle banche e di Poste italiane Spa, il CUP potrà essere inserito nello spazio destinato alla trascrizione della motivazione del pagamento.

Patrimonio immobiliare pubblico

La Corte Costituzionale, con la sentenza n.341/2010 [◀] *torna a censurare le norme di semplificazione amministrativa che eliminano i controlli sulle varianti urbanistiche.*

La Corte Costituzionale, con la sentenza 341 del 26/11/2010, si è espressa nel merito delle procedure previste per la valorizzazione urbanistica degli immobili militari da alienare anche tramite il loro conferimento a fondi comuni di investimento (articolo 2, commi 189-195, della **L. 191/2010** [◀]). In particolare la Corte ha **dichiarato illegittimo il comma 191**, il quale attribuisce alla delibera del consiglio comunale (di approvazione dell'accordo di programma di valorizzazione degli immobili da cedere) efficacia di autorizzazione alle varianti allo strumento urbanistico generale, per le quali non occorre verifica di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni.

La pronuncia, che fa seguito ad una pluralità di pronunce su analoghe previsioni formulate per semplificare l'autorizzazione di iniziative nei più diversi settori (attività produttive, turismo, infrastrutture, ecc.), non cita la bizzarria della norma in esame, la cui previsione troverebbe attuazione limitatamente alle varianti che non prevedano aumenti volumetrici superiori al trenta per cento dei volumi esistenti, limitandosi a richiamare il principio per il quale nelle materie di legislazione concorrente, quali il governo del territorio, lo Stato ha soltanto il potere di fissare i principi fondamentali, spettando alle Regioni il potere di emanare la normativa di dettaglio.