



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1025 del 2011, integrato da motivi aggiunti,
proposto da:

Agricola Maine Srl, in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dagli avv.ti Annamaria Tassetto e Andrea Faresin, con
domicilio eletto presso l'avv. Annamaria Tassetto in Venezia-Mestre, via Cavallotti,
22;

contro

Comune di Vicenza, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso
dagli avv. Loretta Checchinato e Maurizio Tirapelle, con domicilio presso la
segreteria del T.A.R. Veneto, ex art. 25 c.p.a.;
Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in persona del Ministro pro tempore,
non costituito in giudizio;

per l'annullamento

del diniego di accertamento di conformità reso con provvedimento del Direttore
del Settore Edilizia Privata Gestione Energetica e S.U.A.P. del Comune di Vicenza

25.2.2011, P.G. n. 13573/2011; dell'accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 1893 reg. ord. del 7.3.2006, effettuato con l'ordinanza del Direttore del Settore Edilizia Privata Gestione Energetica e S.U.A.P. del Comune di Vicenza n. 2715 reg. ord. del 27.4.2011, e dell'allegato verbale redatto dal Comando Polizia Locale - Ufficio Edilizia in relazione al sopralluogo effettuato il 10.3.2011;

dell'accertamento all'inottemperanza all'ordine di demolizione n. 1893 del 7.03.2006, effettuato con l'ordinanza del Direttore del Settore Edilizia Privata Gestione Energetica e S.U.A.P. del Comune di Vicenza n. 2767 reg. ord. del 20.10.2011;

dell'accertamento all'inottemperanza all'ordine di demolizione n. 1893 del 7.03.2006, effettuato con l'ordinanza del Direttore del Settore Edilizia Privata Gestione Energetica e S.U.A.P. del Comune di Vicenza n. 2769 reg. ord. del 20.14.2011;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Vicenza;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 ottobre 2012 il dott. Nicola Fenicia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con il ricorso in esame, la parte ricorrente ha impugnato i provvedimenti indicati in epigrafe. A sostegno delle sue doglianze ha premesso:

- di essere proprietaria, in area denominata la “Valletta del silenzio”, località in Comune di Vicenza soggetta a vincolo ambientale, di alcuni terreni sui quali sono presenti più manufatti destinati ad attività agricola e ad agriturismo.
- di aver chiesto il permesso di costruire per realizzare una stalla, in ampliamento di un manufatto preesistente;
- che tale permesso di costruire era stato effettivamente rilasciato il 22 febbraio 2005;
- che tale titolo abilitativo prescriveva, tra l'altro, che il manufatto preesistente, non condonato, fosse demolito e “risanata l'area di sedime ricostituendo il cotico verde”;
- che, con ordinanza n. 1893 del 7 marzo 2006, n. 1893, il Comune aveva disposto che la prescritta demolizione sarebbe dovuta avvenire entro il termine di novanta giorni, la cui decorrenza veniva sospensivamente condizionata al rilascio del certificato di agibilità del nuovo fabbricato;
- che il permesso di costruire era stato tuttavia annullato d'ufficio dalla Provincia di Vicenza con il provvedimento 11 luglio 2006, n. 31, sulla base dell'accertato contrasto fra il permesso stesso e l'art. 27 delle n.t.a. del p.r.g. per le zone rurali, “in quanto l'intervento edilizio ha per oggetto un annesso rustico consistente in una nuova costruzione, come tale vietata dal citato art. 27. L'annesso rustico viene a realizzarsi ex novo su area in precedenza non edificata, non ha alcun collegamento con la sagoma preesistente di altro manufatto, va a sostituire, incrementandola, la volumetria di altri annessi rustici, presenti di fatto ma abusivi e non sanati, per di più già da demolire in base a precedenti atti comunali pienamente efficaci ed esecutivi”.
- che il provvedimento provinciale era stato impugnato innanzi al T.A.R. per il Veneto dall'Agricola Maine con il ricorso 2139/2006, tuttora pendente;

- che, il 12 marzo del 2007, il Comune di Vicenza, preso atto dell'intervenuto annullamento del permesso di costruire, aveva dichiarato che la condizione sospensiva (rilascio del certificato di agibilità del nuovo fabbricato) della decorrenza dei termini per la demolizione ordinata il 7 marzo 2006, doveva ritenersi caducata, in quanto riferita al permesso di costruire annullato. Conseguentemente i 90 giorni per la demolizione dovevano decorrere dalla data di notifica del decreto provinciale di annullamento del permesso di costruire;
- di aver successivamente depositato, in data 2 aprile 2007 e poi in data 9 giugno 2010, rispettivamente, una domanda di accertamento di conformità dell'immobile oggetto di ordinanza di demolizione, ed una domanda di accertamento di conformità per un intervento di manutenzione straordinaria eseguito sul medesimo immobile. Domande tutte respinte da parte del Comune di Vicenza con provvedimenti impugnati, rispettivamente, con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica e con ricorso dinanzi a questo TAR;
- che, con ordinanza del 22 giugno 2010, anch'essa oggetto di ricorso giurisdizionale, il Comune di Vicenza aveva nuovamente ordinato la demolizione del fabbricato in oggetto;
- che tale ultima ordinanza, unitamente al diniego di sanatoria dell'immobile, erano state annullate (per motivi formali) da parte di questo T.A.R., con sentenza n. 14/2011;
- che, a seguito di tale sentenza il Comune di Vicenza era tornato a provvedere sull'istanza di sanatoria del 9 giugno 2010, dichiarandola, col provvedimento in questa sede impugnato, irricevibile per mancanza di titolo da parte della Agricola Maine s.r.l., in quanto, in conseguenza all'inottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 1893 del 7 marzo 2006, il manufatto abusivo era stato acquisito di diritto al patrimonio del Comune;

- che era poi seguito l'accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 1893 del 7 marzo 2006, effettuato con ordinanza del Direttore del Settore Edilizia Privata del Comune di Vicenza n. 2715 del 27.04.2011, anch'essa impugnata con il ricorso principale, reiterato con due successivi provvedimenti, entrambi impugnati con ricorso per motivi aggiunti.

Il Comune di Vicenza si è costituito, concludendo per la reiezione.

Con ordinanza emessa all'esito della camera di consiglio del 15 giugno 2011, confermata in appello, è stata respinta la domanda cautelare.

All'udienza del 10 ottobre 2012, il ricorso è stato assunto in decisione.

DIRITTO

A fondamento del ricorso la società Agricola Maine ha proposto sette motivi di ricorso.

1. In particolare, con i primi tre motivi di ricorso e con il settimo motivo ha dedotto l'illegittimità del diniego di accertamento di conformità e dell'accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione per violazione degli artt. 11, 31, 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 92 della L.R. n. 61/1985. Al riguardo la ricorrente sostiene che tali provvedimenti si basano sull'errato presupposto della validità ed efficacia dell'ordinanza di demolizione n. 1893 del 7 marzo 2006 che, invece, secondo la tesi proposta, avrebbe perso efficacia in seguito alla presentazione della richiesta di sanatoria del 2 aprile 2007. Inoltre, in data 9 giugno 2010 era stata presentata una nuova istanza di sanatoria; ed infine, in data 22 giugno 2010, il Comune aveva emanato una nuova ordinanza di demolizione (poi annullata per motivi formali da questo TAR) sostitutiva della precedente.

Tali censure sono infondate.

Questo T.A.R. ha sempre condiviso l'orientamento maggioritario in giurisprudenza per cui la presentazione di una domanda di accertamento di conformità rende

inefficace l'ordine di demolizione impartito. Tuttavia, nel caso in esame tale orientamento non è invocabile, essendo diversa la fattispecie di partenza.

Infatti, premesso che oggetto dei provvedimenti impugnati è un immobile ab origine abusivo, realizzato in zona vincolata senza autorizzazioni paesaggistiche e mai sanato, v'è da osservare che le richieste di sanatoria citate dalla ricorrente sono state presentate ben oltre il termine di 90 giorni previsto per provvedere alla demolizione. Infatti, l'ordinanza di demolizione n. 1893 del 7 marzo 2006, mai gravata, recava il termine di legge di novanta giorni per la sua esecuzione, pena le conseguenze, ivi descritte, dell'acquisizione del manufatto al patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 31, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001. Tale termine era stato inizialmente sospeso fino alla costruzione del fabbricato autorizzato con il permesso di costruire del 22 febbraio 2005. Tuttavia, una volta annullato tale titolo abilitativo è venuta anche a cadere la condizione sospensiva. Di ciò l'amministrazione comunale ne ha dato correttamente atto con il provvedimento del 12 marzo 2007, anch'esso mai gravato, che ha fatto legittimamente decorrere i termini di novanta giorni per la demolizione dalla notifica del decreto provinciale dell' 11 luglio 2006 di annullamento del permesso di costruire.

Pertanto, al momento della presentazione dell'istanza di accertamento di conformità del 2 aprile 2007, i termini per la demolizione erano già ampiamente decorsi, con la conseguenza automatica dell'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune dell'opera abusiva e dell'area di pertinenza. Infatti, l'effetto acquisitivo si verifica ex lege alla scadenza dei novanta giorni fissato per l'ottemperanza all'ordine di demolizione, senza che sia necessaria né la notifica all'interessato dell'accertamento dell'inottemperanza, né la trascrizione, in quanto il primo atto ha solo funzione certificativa dell'avvenuto trasferimento del diritto di proprietà, costituendo titolo per l'immissione in possesso, mentre la trascrizione serve a rendere opponibile a terzi il trasferimento a norma dell'art. 2644 c.c. .

Il provvedimento qui impugnato del 25 febbraio 2011, che ha dichiarato irricevibile per mancanza di titolarità la domanda di accertamento di conformità presentata da Agricola Maine, ripercorre puntualmente questi passaggi e si basa sul presupposto inconfutabile della intervenuta acquisizione al patrimonio del Comune dell'opera abusiva e dell'area di sedime. I successivi provvedimenti del 27 aprile 2011, del 20 e del 24 ottobre 2011, si è già visto, hanno invece natura meramente certificativa e dichiarativa degli effetti che si sono già prodotti.

2. Con il quarto motivo la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 10 bis della L. n. 241/1990, in quanto, nel diniego del 25 febbraio 2011, l'amministrazione non aveva risposto alle controdeduzioni presentate da Agricola Maine in seguito al preavviso di rigetto. Inoltre, la comunicazione dei motivi ostativi non aveva fatto alcun riferimento al difetto di titolarità della proprietà dell'immobile in capo alla ricorrente.

Anche tale censura è infondata. Infatti, l'amministrazione, avendo rigettato la domanda sulla base di motivi preliminari d'irricevibilità della stessa, non era tenuta ad esaminare le questioni di merito sollevate dalla ricorrente nelle controdeduzioni. Quanto al secondo aspetto, si evidenzia l'irrilevanza della violazione procedimentale lamentata che, ai sensi dell'art. 21 octies L. n. 241/1990, non può portare all'annullamento del provvedimento, essendo palese che quest'ultimo, per la sua natura vincolata non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.

3. Con il quinto motivo la ricorrente deduce, in sostanza, che l'intervento attuato era conforme agli strumenti pianificatori vigenti e pertanto poteva ottenere l'accertamento di conformità richiesto.

Si tratta evidentemente di una censura il cui esame presupporrebbe, quanto meno, la risoluzione in senso positivo della questione dell'ammissibilità stessa della domanda di sanatoria, che invece è stata ritenuta, da parte dell'amministrazione,

non presentabile. L'esame di questo motivo può, dunque, rimanere assorbito dalla deliberazione dei precedenti motivi.

4. Con il sesto motivo di censura la ricorrente eccepisce la violazione dell'art. 31 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, in quanto il provvedimento di acquisizione gratuita contemplerebbe beni diversi da quelli indicati nell'ordinanza di demolizione n. 1893/2006 e da quelli acquisibili per legge. Anche tale censura è infondata. Infatti, dal confronto fra i due provvedimenti emerge che l'oggetto è sempre costituito dall'area di sedime del fabbricato e da una fascia di cinque metri di contorno del fabbricato, nonché dall'area necessaria per collegare il manufatto alla strada pubblica. Area che è stata poi individuata in una fascia di cinque metri di terreno tra il manufatto e la strada pubblica. Pertanto, l'area acquisita è quella di sedime, nonché quella necessaria a permetterne una utilizzazione proficua da parte del Comune, ed è nettamente inferiore al limite, posto dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, di dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

In conclusione, il ricorso deve essere rigettato.

Nondimeno, considerata la peculiarità delle vicende sottostanti alla presente causa, si ritengono sussistere giusti motivi per disporre la compensazione delle spese di lite fra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Compensa tra le parti le spese di lite.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 10 ottobre 2012 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Nicola Fenicia, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 07/11/2012

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)