

N. 01077/2013 REG.PROV.COLL.
N. 00358/2012 REG.RIC.



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 358 del 2012, proposto da:
Bertani Eleonora, Bertani Renzo e Visentini Graziella, rappresentati e
difesi dagli avv. Riccardo Ruffo, Luigi Carponi Schittar, Alberto Galice,
con domicilio eletto presso Luigi Carponi Schittar in Venezia-Mestre,
via Filiasi, 57;

contro

Comune di San Pietro in Cariano, rappresentato e difeso dagli avv.
Gualtierio Mazzi, Antonio Sartori, con domicilio eletto presso Antonio
Sartori in Venezia-Mestre, Calle del Sale, 33;

per l'annullamento,

del provvedimento del 13/12/2011 con cui il Responsabile dell'Area
Tecnica del Comune di San Pietro in Cariano ha negato il rilascio del
permesso di costruire in sanatoria presentato in data 6/10/2011 prot. n.

18747, richiesto per alcune opere eseguite in difformità dalla licenza di costruzione 27/10/1965 n. 213 e 7/7/1966 n. 591 relativamente al fabbricato situato in San Pietro in Cariano, Via Cedrare n. 30.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di San Pietro in Cariano;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 giugno 2013 il dott. Giovanni Ricchiuto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con licenza di costruzione del 09/05/1961 il Comune di San Pietro in Cariano aveva autorizzato un edificio delle dimensioni esterne che prevedevano la realizzazione di due piani e di un piano interrato.

L'immobile di cui si tratta risultava, in seguito, destinatario di diversi provvedimenti autorizzatori.

Con una successiva licenza di costruzione, datata 07/07/1966, veniva autorizzato un ampliamento orizzontale.

Con un'ulteriore licenza del 15/07/1971 veniva consentita la realizzazione di un muro di cinta, poi ultimato con la concessione edilizia del 1985.

A seguito dell'acquisto dell'immobile da parte degli attuali ricorrenti il Comune, e nel corso del 2009, contestava la realizzazione in difformità

dell'edificio sia, volumetrica (mancata realizzazione piano primo) e planimetrica (di alcuni centimetri) sia, ancora, fotometrica e, ciò, unitamente al mancato rispetto della distanza dai confini.

Con ordinanza n. 69 del 07/07/2011 si imponeva ai ricorrenti la demolizione delle opere abusivamente realizzate, ordinanza che veniva impugnata con il ricorso RG 1887/2011.

In data 06/10/2011 veniva presentato un progetto di permesso in sanatoria (prot. Nr. 18747) richiesto per alcune opere eseguite in difformità dalla licenza di costruzione n.213 del 27/10/1965 e nr. 591 del 07/07/1966.

Detta istanza veniva rigettata con provvedimento del 13/12/2011, quest'ultimo impugnato con il presente ricorso.

Il provvedimento di rigetto è motivato in considerazione del fatto che risulterebbe violata la distanza minima tra i confini e i fabbricati di cui all'art. 29 delle NTA e del DM 1444/68 fissata in ml 5,00 e, ancora, la distanza tra i fabbricati pari a 10 ml.

L'emergere di tutte queste circostanze determinavano l'Amministrazione a non ritenere esistente il requisito della conformità del manufatto alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda.

In relazione a detto provvedimento la parte ricorrente deduceva l'errata applicazione dell'art. 36 del Dpr 380/2001 in considerazione del fatto che la regolarità dell'opera era stata in precedenza già affermata dal Comune e nelle successive licenze sopra ricordate.

A seguito di detti ultimi provvedimenti gli attuali ricorrenti proponevano, altresì, innanzi al Giudice Ordinario, un'azione di nullità

del contratto di vendita ai sensi degli art. 1346 e 1418 del codice civile e, in via subordinata, la risoluzione di detto contratto per grave inadempimento per la consegna dell'*aliud pro alio* e per mancanza delle qualità promesse.

Veniva presentata, in ultimo, una richiesta di restituzione del prezzo pagato e, ancora in subordine, la riduzione del prezzo di vendita.

Nella Camera di Consiglio del 28 Marzo 2013 questo Tribunale accoglieva l'istanza cautelare.

Nel corso dell'udienza del 12 Giugno 2013 si costituiva il Comune di San Pietro in Cariano, chiedendo il rigetto del ricorso in quanto il provvedimento impugnato sarebbe stato adottato nel pieno rispetto dell'art. 36 del Dpr 380/2001.

Alla stessa udienza, uditi i procuratori delle parti costituite, il ricorso veniva trattenuto in decisione.

DIRITTO

Il ricorso è infondato e va respinto in considerazione di quanto di seguito precisato.

1. Con un unico motivo parte ricorrente sostiene che le difformità rispetto al progetto originario, contenute nel provvedimento di diniego, risulterebbero legittimate dai successivi permessi edilizi che hanno riguardato l'immobile di cui si tratta.

Si evidenzia, ancora, che le disposizioni relative alle distanze sui confini, oggi contenute nell'art. 29 delle NTA non risultavano vigenti al momento in cui l'immobile veniva assentito dai permessi di costruire n. 213/1961 e 592/1966.

2. Detta ricostruzione non può essere condivisa.

In primo luogo va rilevato come le argomentazioni di parte ricorrente, confermano, seppur indirettamente l'esistenza di una difformità in materia di distanze rispetto al progetto in origine assentito, difformità che evidentemente avevano determinato la stessa ricorrente a presentare l'istanza di sanatoria ora sottoposta a questo Collegio.

2.1 Va, inoltre, premesso che l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del Dpr 380/2001 richiede, come è noto, che sia soddisfatto il requisito della c.d. *doppia conformità* che, a sua volta, presuppone che l'opera sia conforme alla disciplina vigente in due differenti momenti storici: quello in cui l'opera era stata realizzata e, ancora, quello relativo al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

2.2 L'intento del legislatore è stato quello di circoscrivere gli effetti "*sananti*", al fine di regolarizzare quelle opere solo formalmente abusive, in quanto eseguite senza il previo rilascio del titolo, ma che risultano conformi, nella sostanza, alla disciplina urbanistica applicabile per l'area su cui sorgono (in questo senso T.A.R. Lazio Latina Sez. I, 03-12-2010, n. 1931).

3. Tutto ciò premesso va considerato, e con riferimento al caso di specie, che le argomentazioni di parte ricorrente dimostrerebbero, tutt'al più, una conformità dell'opera nel solo momento l'opera veniva realizzata.

3.1 A detta conclusione è possibile giungere considerando quegli elementi riconducibili, in particolare, all'asserita inesistenza della disciplina delle distanze al momento in cui l'immobile veniva costruito e, ancora, alla rappresentazione del lotto posta in essere dal Comune di San Pietro in Cariano e ritenuta erronea dalla parte ricorrente.

4. E' però, altrettanto, evidente che, nel caso di specie, non sussiste la conformità dell'opera al momento in cui la domanda di costruire veniva presentata e, ciò, come correttamente ha ritenuto sia, l'Amministrazione comunale nel provvedimento impugnato sia, ancora, il Consulente Tecnico d'ufficio, nominato dal Giudice Ordinario nell'ambito della controversia civile attivata dagli stessi ricorrenti e sopra ricordata.

4.1 Al momento in cui detta domanda veniva presentata risultava, infatti, vigente sia l'art. 29 delle NTA del Piano Regolatore sia il DM 1444/68 che, ponendo l'obbligo del rispetto di precise distanze dai confini, avevano l'effetto di determinare il Comune nel rigetto dell'istanza in precedenza presentata.

4.2 Si consideri che una volta verificate le difformità dell'opera rispetto al progetto originario l'Amministrazione comunale, avuto presente la verifica circa la conformità alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, risulta titolata all'esperimento di un'attività oggettiva e vincolata in relazione alla quale non sussiste alcun margine di discrezionalità.

4.3 Un costante orientamento giurisprudenziale (per tutti si veda T.A.R. Puglia Lecce Sez. III, 02-09-2010, n. 1887 e T.A.R. Lazio Latina Sez. I, 12-10-2012, n. 751) ha sancito, infatti, che *“in tema di violazioni inerenti la normativa edilizia, il permesso in sanatoria è un provvedimento tipico disciplinato, in maniera specifica, dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001. Siffatta rigida tipicità risulta ostativa rispetto ad una possibile estensione di tale potere al di fuori dei presupposti, inerenti alla necessità della doppia conformità (alla normativa vigente al momento della realizzazione ed a quella di presentazione dell'istanza), come dettati dalla citata norma di riferimento. Non sono ammessi, in altri termini, spazi residui*

che consentano di affermare la sopravvivenza della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" o "impropria",".

4.4 E' allora del tutto evidente che nell'accertamento di conformità regolato dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) il Comune è chiamato a svolgere una valutazione da rapportare ad un assetto di interessi prefigurato dalla citata disciplina, con la conseguenza che la verifica dei presupposti sopra precisati assume una connotazione eminentemente oggettiva e vincolata, priva pertanto di appezzamenti discrezionali.

4.5 Si consideri, ancora, come non sia possibile nemmeno condividere l'argomentazione di parte ricorrente nella parte in cui ritiene che l'immobile, per quanto concerne le distanze, dovesse considerarsi già autorizzato dai successivi titoli edilizi, poi emanati dall'Amministrazione comunale.

4.6 Sul punto va rilevato che le successive licenze hanno avuto ad oggetto la realizzazione di opere e lavori del tutto differenti che, in quanto tali, erano riferiti alla realizzazione di un ampliamento e di una recinzione (la licenze del 1971 e del 1985).

4.7 E' parimenti evidente come non sia condivisibile l'argomentazione in base alla quale un'autorizzazione a realizzare una recinzione (di cui alla licenza del 1971) abbia un effetto sanante per quanto riguarda le difformità inerenti alla sagoma dell'edificio o, ancora, come detto effetto possa essere correlato alla licenza del 1966 in quanto diretta a permettere l'esecuzione di un ampliamento.

5. Ne consegue come detti provvedimenti, pur avendo a riferimento una situazione differente rispetto a quella originaria, non sono

suscettibili di costituire una sanatoria, nemmeno implicita di precedenti difformità a, ciò, ostando l'obbligo del rispetto delle prescrizioni e del procedimento delineato dall'art. 36 del Dpr 380/2001.

6. Ne consegue che una volta accertata la mancanza dei presupposti sopra indicati il Comune non poteva non emanare il provvedimento di rigetto ora impugnato e, ciò, in adesione ai principi sopra ricordati.

Il ricorso è, pertanto, infondato e va respinto.

Le peculiarità della fattispecie esaminata consente di compensare le spese tra le parti costituite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge così come precisato in parte motiva.

Compensa le spese.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 12 giugno 2013 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Giovanni Ricchiuto, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 21/08/2013

IL SEGRETARIO

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