



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 Piemonte

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1567 del 2008, integrato da motivi aggiunti,
proposto da:

Maria Teresa Centioni, rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Tironi, con
domicilio eletto presso Giovanni Tironi in Torino, via Montecuccoli, 9;

contro

Comune Di Oulx;

nei confronti di

Laura Annibaletto;

per l'annullamento:

quanto al ricorso introduttivo del giudizio:

- dell'ordinanza n. 76, prot. 12676, del Responsabile del settore installazione -
dipartimento installazione - servizi tecnici I unità - tecnico I, del comune di Oulx,
del 6 ottobre 2008, notificata il 9 ottobre 2008, con la quale è stata revocata la
precedente ordinanza n. 63 impartito dal medesimo ufficio ed è stato
contestualmente ordinato a Maria Teresa Centioni di "*demolire il camino e la scala*

esterna realizzati su parti comuni del mappale n. 884 del F. 42 di Beaulard, in Frazione Chateau";

- di ogni altro atto comunque presupposto, preordinato, connesso e/o conseguente, nonché - occorrendo - della pretesa "comunicazione di avvio del procedimento" prot. 10554 del 12 agosto 2008, inviata alla ricorrente dal Responsabile dell'area tecnica e dello sportello unico per l'edilizia del comune di Oulx.

Quanto ai motivi aggiunti depositati in data 14.3.2009,

- della nota prot. n. 2194 del 23.2.2009 del Responsabile dell'area tecnica e dello sportello unico per l'edilizia del Comune di Oulx;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 giugno 2013 la dott.ssa Roberta Ravasio e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente è proprietaria in Oulx di una porzione di fabbricato di antica costruzione, catastalmente individuata al F. 42 mapp. 884, parte di un compendio immobiliare già oggetto di divisione con mantenimento di parti comuni.

2. La signora Centioni chiedeva ed otteneva dal Comune di Oulx il permesso di costruire n. 68/2008 relativo alla esecuzione di lavori di recupero del fabbricato con cambio di destinazione d'uso.

3. Con nota del 12 agosto 2008 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Oulx, avendo ricevuto un esposto da tale signora Annibaleto che denunciava alcune irregolarità nei lavori intrapresi dalla ricorrente, nonché dal di lei figlio su

porzione del fabbricato di sua esclusiva proprietà, comunicava l'avvio di un procedimento amministrativo *“per accertare la regolarità edilizia/urbanistica presso i cantieri in B.ta Chjateau, F. 42, mapp. 902 e 884...”*: alla nota il Comune allegava copia dell'esposto e della documentazione fotografica allegata dalla denunciante, e si comunicava che un accesso in loco sarebbe stato effettuato il successivo 28 agosto.

E'utile sin d'ora annotare che l'esposto della signora Annibaleto contestava la realizzazione di una canna fumaria nonché di una scala esterne all'edificio in violazione delle distanze imposte dal D.M. 1444/68; la realizzazione di ampliamenti e sopraelevazioni della struttura originaria non previsti dai permessi di costruire rilasciati; la violazione delle norme vigenti in materia di immissioni nocive e di vedute; il mancato rispetto della normativa anti-sismica; la realizzazione di una intercapedine in sopraelevazione dal piano campagna originario.

Con nota acquisita al protocollo del Comune in data 29 agosto 2008 la ricorrente ed il di lei figlio replicavano all'esposto della signora Annibaleto deducendo, in particolare che una canna fumaria era già esistente in sito e che nell'atto di divisione dell'immobile stipulato nel 1996, le parti si erano date reciproca autorizzazione alla deroga alle distanze legali per l'apertura di nuove vedute, porte, balconi e la posa o realizzazione di nuovi camini e canne fumarie;

4. Con ordinanza n. 63, n. prot. 11136, del 29 agosto 2008 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Oulx, dato atto nelle premesse dell'avvenuto sopralluogo nonché del mancato deposito delle denunce delle nuove strutture in base alla normativa sismica vigente, emetteva un ordine di sospensione dei lavori (avente ad oggetto anche i lavori che in contemporanea venivano eseguiti dal figlio della ricorrente su porzione di sua proprietà esclusiva), con invito a produrre al più presto i progetti strutturali in base alla vigente normativa sismica.

5. Con successiva ordinanza n. 76, n. prot. 12676 del 6 ottobre 2008, il Responsabile del Servizio, richiamata la precedente ordinanza n. 63, rilevato che la realizzazione della nuova canna fumaria esterna comportava la violazione delle distanze tra fabbricati previste per le zone A dal D.M. 1444/68 e che gli accordi tra privati non potevano comunque implicare la violazione di norme poste a presidio di interessi pubblici; rilevato infine che la scala esterna risultava realizzata su proprietà comune, in violazione ad una precisa prescrizione apposta al permesso di costruire n. 68/2008; dato atto della avvenuta produzione dei progetti strutturali in base alla normativa anti-sismica; tanto premesso revocava la precedente ordinanza di sospensione n. 63 e contestualmente ordinava alla ricorrente , al direttore di lavori ed alla ditta esecutrice di procedere, entro i successivi 90 giorni, alla demolizione del camino e della scala esterna, entrambi realizzati su parti comuni del mapp. 884.

6. Avverso il menzionato provvedimento la signora Centioni ha proposto impugnazione deducendone la illegittimità per i seguenti motivi:

I) violazione della L. 241/90, dei principi del giusto procedimento, eccesso di potere per difetto di presupposti, di motivazione , in relazione al fatto che l'ordinanza impugnata non sarebbe stata preceduta dalla comunicazione dell'avvio del procedimento sanzionatorio;

II) violazione e falsa applicazione dell'art. 6 L. 241/90, difetto di istruttoria e di motivazione, travisamento, errore, irrazionalità manifesta, in relazione alla circostanza che l'ordinanza impugnata sarebbe stata adottata solo sulla base del verbale di sopralluogo del 29 agosto e di una lettera del legale della signora Annibaleto del 3 settembre 2008;

III) sotto diverso profilo, violazione di legge ed eccesso di potere, in quanto l'ordinanza impugnata non considera che la canna fumaria esterna all'edificio non integrerebbe una nuova costruzione ma un semplice "sporto", non idoneo ad

essere computato ai fini delle distanze; inoltre tale opera costituisce normale manifestazione dell'uso della cosa comune e deve pertanto ritenersi sempre lecita; inoltre la costruzione su sedime comune deve ritenersi sempre possibile, e pertanto assentibile, quando non interferisca in maniera significativa con i diritti dei comproprietari, e nel caso di specie la nuova scala esterna non reca alcun disagio alle facoltà del comproprietario e costituisce opera di modesto impatto edilizio.

7. Alla camera di consiglio del 16 gennaio 2009 il Collegio disponeva l'acquisizione, dal Comune, di *“documentati chiarimenti in ordine alla fase istruttoria che ha portato all'adozione del provvedimento impugnato, in particolare riferimento in ordine al calcolo delle distanze con altri fabbricati dal camino e dalla scala esterna oggetto dell'intimata demolizione”*, oltre a copia di tutti gli atti del procedimento, e dava inoltre indicazione al Comune di ottemperare all'anzidetta attività istruttoria dopo aver instaurato un contraddittorio con le parti, rinviando per la nuova camera di consiglio al 12 marzo 2009.

8. Il Comune ottemperava alla ordinanza istruttoria depositando in giudizio copia degli atti del procedimento, senza produrre alcuna relazione.

9. Alla camera di consiglio del 12 marzo 2009 la ricorrente chiedeva ed otteneva rinvio per formulare motivi aggiunti, che effettivamente depositava il 14 marzo successivo.

Con tale atto la ricorrente impugnava la nota del responsabile del Servizio n. 2194 del 23 febbraio 2009, che accompagnava la trasmissione dei documenti, nella quale si rammentava la avvenuta comunicazione di avvio del procedimento del 12 agosto 2008, l'avvenuto sopralluogo del 28 agosto 2008 alla presenza della ricorrente, del progettista e direttore lavori nonché della impresa esecutrice, e si faceva altresì rilevare che la distanza tra la nuova canna fumaria e l'edificio di proprietà della signora Annibaleto risultava attualmente di 1,50 metri, allorché prima dei lavori sussisteva una distanza di 1,95/2,00 metri circa.

10) Con i motivi aggiunti sono state articolate, avverso la nota del 23 febbraio 2009, le seguenti censure:

I) violazione , falsa applicazione o elusione della ordinanza collegiale, violazione e falsa applicazione di legge, eccesso di potere per difetto di istruttoria, violazione del giusto procedimento, in relazione al fatto che l'istruttoria non è stata preceduta dal contraddittorio indicato nella ordinanza istruttoria;

II) travisamento, errore, dolo, istruttoria inattendibile, palese violazione o falsa applicazione di legge e dei principi generali, difetto di presupposti e di istruttoria, illegittimità derivata, in relazione contraddittorio e la stessa controinteressata in una lettera trasmessa al Comune avrebbe ammesso che la distanza sarebbe maggiore di quella indicata dal Responsabile al fatto che la distanza tra la canna fumaria ed il fabbricato della Annibaleto non è stata misurata in del Servizio.

11. Con ordinanza n. 265 del 3 aprile 2009 il Collegio accoglieva la domanda cautelare riconoscendo la sussistenza del *fumus* del ricorso, e per l'effetto sospendeva l'ordinanza impugnata.

12. Il ricorso è stato infine introitato a decisione alla pubblica udienza del 27 giugno 2013.

13. Il Collegio ritiene che i fatti che caratterizzano la vicenda siano in realtà piuttosto chiari e che ai fini della decisione non necessiti ulteriore istruttoria.

14. Con l'ordinanza impugnata il Responsabile del Servizio Tecnico ha ordinato alla ricorrente, ai sensi degli artt. 27 e segg. D.P.R. 380/01, la demolizione di una scala esterna, realizzata su proprietà comune in spregio ad una specifica prescrizione apposta al permesso di costruire, nonché il camino, pure realizzato su parte comune ed esternamente al corpo di fabbrica preesistente, a mezzo del quale si è determinata una riduzione della distanza che prima esisteva dal fabbricato di proprietà Annibaleto: entrambi i rilievi sono fondati.

14.1. Quanto alla scala esterna parte ricorrente non contesta l'avvenuta realizzazione della stessa, ma allega piuttosto sia il diritto di realizzarla in ragione degli accordi cui la dante causa della signora Centioni era addivenuta in sede di divisione immobiliare, sia in ragione del fatto che, comunque, detta scala non interferirebbe con il godimento del bene comune: il Comune avrebbe quindi dovuto rilasciare il permesso di realizzare la scala sul suolo comune fatti salvi i diritti di terzi.

Il punto è un altro: in calce al permesso di costruire il Comune aveva apposto una specifica clausola del seguente tenore: *“il presente permesso non contempla la realizzazione della scala esterna, per mancanza di nulla osta da parte dei comproprietari dell'area”*. Sulla possibilità di realizzare la scala esterna su suolo in comproprietà il Comune si era dunque già pronunciato in senso negativo, sicché la scala in argomento deve considerarsi realizzata in modo del tutto abusivo e come tale passibile di ordine di demolizione.

La ricorrente avrebbe dovuto eventualmente impugnare la prescrizione di che trattasi, ma ciò non ha fatto, e pertanto nella presente sede la questione non può essere esaminata, anche perché ciò che qui viene in considerazione è, appunto, una ordinanza di demolizione di opera abusiva e non un diniego di titolo edilizio in variante o in sanatoria.

14.2. Quanto alla canna fumaria, realizzata verso la proprietà Annibaleto esternamente al muro di fabbrica, emerge evidente dai documenti acquisiti agli atti del giudizio sia la illegittimità per violazione del D.M. 1444/68 sia la abusività perché eseguita in difformità dal titolo edilizio.

14.2.1. La parete perimetrale interessata dalla canna fumaria di che trattasi è quella prospiciente il balcone di proprietà Annibaleto, cioè la facciata che nei disegni prodotti da parte ricorrente è indicata come prospetto nord-ovest, riconoscibile dalla porticina collocata nell'angolo in basso a sinistra trasformata, a seguito dei

lavori, in finestra munita di inferiate. I disegni depositati da parte ricorrente in data 12 dicembre 2008 evidenziano che prima dei lavori (“stato attuale”) sulla parete non esisteva nulla, se non la porticina in basso, e neppure veniva evidenziato alcun comignolo. Il disegno del prospetto nord-ovest ad opere ultimate riproduce, invece, un vistoso comignolo. L’attento esame dei disegni relativi al prospetto sud, che ritrae la parete nord-ovest in sezione, conferma che un tempo il comignolo, ben evidente invece nello stato di progetto e nel disegno delle opere ultimate, non esisteva. Tali elaborati non consentono, tuttavia, di apprezzare la fuoriuscita della canna fumaria dal muro perimetrale, essendo state riportate solo delle quote altimetriche. La canna fumaria esterna al muro perimetrale costituisce quindi un’opera nuova che non si può ritenere assentita con il permesso di costruire 68/08, da cui il suo essere abusiva. Peraltro, ove pure risultasse che essa era compresa tra le opere assentite, non si potrebbe non considerare che la ricorrente non ha dedotto tale circostanza quale motivo di illegittimità, *in parte qua*, della ordinanza di demolizione.

14.2.2. Ciò chiarito va detto che la nota del Responsabile del Servizio del 23 febbraio 2009 non appare affatto inattendibile laddove riferisce che la distanza tra la canna fumaria ed il fabbricato Annibaleto è di circa 150 cm.: in particolare elementi in segno contrario non possono rinvenirsi nella nota del 12 agosto 2008 della signora Annibaleto, ove la controinteressata ha scritto che la canna fumaria *“restringe il passaggio pedonale tra le proprietà riducendolo da 2,00 mt. a 1,55 mt, ed è stata realizzata prima del rilascio della concessione edilizia. Il camino sbocca all’altezza del balcone della mia proprietà ad una distanza di circa 2 metri...”*. Nella missiva in esame, dunque, si trova un diretto riscontro alla misura indicata dal Responsabile del Servizio, e si riferisce la distanza di 2 metri solo all’altezza del balcone: tale circostanza si spiega chiaramente con il fatto che il primo piano del fabbricato Annibaleto è notevolmente arretrato rispetto al piano terreno, ciò che si apprezza esaminando il

disegno acquisito dal Comune che reca la dicitura “*realizzazione di camino a distanza non regolamentare*”, disegno che riproduce il balcone, visibile anche nelle fotografie recanti la dicitura “*aumento eccessivo dello sporto del tetto*”. La lettera del 12 agosto 2008 proveniente dalla signora Annibaleto è dunque coerente laddove riferisce distanze diverse dalla canna fumaria a livello del passaggio ed a livello del balcone, e rende attendibili le misure riferite dal responsabile del Servizio.

14.2.3. Peraltro quale sia la misura esatta poco importa al fine di determinare la legittimità della nuova canna fumaria, essendo rilevante solo il fatto che la distanza preesistente è stata ridotta per effetto della realizzazione della canna fumaria esterna. Tale riduzione della distanza preesistente deve ritenersi illegittima per i motivi indicati nella ordinanza di demolizione, e cioè per la ragione che l’art. 9 del D.M. 1444/68 prescrive, nelle zone A, che le distanze tra gli edifici “*non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico, ambientale*”.

E’ noto, infatti, che la giurisprudenza è consolidata nel qualificare le distanze tra fabbricati indicate dal D.M. 1444/68 come inderogabili, in quanto poste a presidio di interessi aventi carattere pubblicistico, e nell’affermare che le Amministrazioni sono tenute a disapplicare le eventuali norme urbanistiche ed edilizie che prevedano distanze inferiori, le quali debbono intendersi automaticamente sostituite nei rapporti tra privati ed Amministrazioni (C.d.S. sez. IV nn. 6909/2005 e 7731/2010).

Alcuna rilevanza possono quindi esplicitare eventuali accordi tra privati che consentano la deroga di tali distanze.

E’ poi da escludersi che la canna fumaria in argomento, che si riferisce avere dimensioni di circa 45 cm x 65 cm e si eleva da terra sino al tetto del fabbricato Centioni, possa qualificarsi quale mero sporto, per tale dovendosi intendere solo le sporgenze quali mensole, lesene, canalizzazioni di gronde e loro sostegni o altre

sporgenze aventi funzione decorativa, purché di modeste dimensioni. Tali elementi debbono invece computarsi ai fini del rispetto delle distanze legali quando di fatto siano destinati ad ampliare il fronte abitativo (C.d.S. sez. IV n. 6909/2005 cit.): nel caso di specie è evidente che la realizzazione della canna fumaria esterna ha evitato di perdere superficie e volumetria utile all'interno dell'edificio, ed in tal senso ha contribuito ad espandere la zona di godimento.

14.2.4. L'ordinanza di demolizione è dunque esente da vizi laddove indica le ragioni della illegittimità della canna fumaria esterna di cui è stata ordinata la rimozione.

14.3. Le dianzi esposte ragioni giustificano la declaratoria di infondatezza del secondo e del terzo dei motivi articolati con il ricorso introduttivo, dovendosi anche rilevare che i fatti posti a base della ordinanza impugnata sono risultati chiari e per nulla bisognosi di ulteriori approfondimenti istruttori.

15. Il Collegio ritiene, ancora, che nel caso di specie non siano ravvisabili sostanziali violazioni delle garanzie procedurali.

Valga al proposito la considerazione che con nota del 12 agosto 2008 il Responsabile del Servizio ha comunicato alla ricorrente di aver avviato un procedimento finalizzato a verificare la regolarità delle opere, esplicitando che la ragione di tale verifica risiedeva nell'esposto ricevuto dalla signora Annibaleto, esposto che, insieme alle fotografie che lo corredavano, veniva allegato alla comunicazione di avvio del procedimento.

La ricorrente doveva quindi attendersi che il Comune avrebbe incentrato la verifica sia sulle presunte irregolarità denunciate dalla signora Annibaleto, tra le quali era chiaramente indicata la realizzazione della canna fumaria, sia sulla osservanza delle prescrizioni apposte al permesso di costruire, tra le quali vi era quella che escludeva la realizzazione della scala esterna su sedime in proprietà.

Nella comunicazione di avvio del procedimento il responsabile avvisava inoltre la ricorrente del sopralluogo del 28 agosto successivo, al quale, infatti, la signora Centioni risulta aver presenziato insieme al suo direttore lavori ed alla impresa esecutrice dei lavori: in tale sede è stata discussa la legittimità della canna fumaria ed è certamente stata rilevata la realizzazione della scala esterna in violazione delle prescrizioni del permesso di costruire.

Il Collegio ritiene pertanto che non si possa ragionevolmente sostenere che la signora Centioni non è stata posta in condizioni di difendersi prima che l'ordinanza di demolizione fosse adottata, che è mancato un contraddittorio tra le parti, né, infine, che il contenuto dell'ordinanza di demolizione sia giunto inatteso.

16. Il ricorso introduttivo del giudizio è dunque infondato nel merito.

Il ricorso per motivi aggiunti, aventi ad oggetto la nota del 23 febbraio 2009, che accompagnava le produzioni del Comune in ottemperanza alla ordinanza istruttoria, deve essere dichiarato inammissibile, non avendo tale nota, di per sé, alcuna efficacia lesiva. In ogni caso è evidente che l'eventuale decisione sul ricorso per motivi aggiunti non potrebbe arrecare alcun effetto utile alla ricorrente.

17. Nulla per le spese, non essendovi costituzione del Comune.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Prima) definitivamente pronunciando sui ricorsi, come in epigrafe proposti, respinge il ricorso introduttivo del giudizio e dichiara inammissibile il ricorso per motivi aggiunti.

Nulla per le spese.

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

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 27 giugno 2013 con l'intervento dei magistrati:

Lanfranco Balucani, Presidente

Roberta Ravasio, Primo Referendario, Estensore

Ariberto Sabino Limongelli, Primo Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 09/10/2013

IL SEGRETARIO

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