



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 503 del 2013, proposto da:
Immobiliare San Giovanni S.r.l., rappresentato e difeso dall'avv. Ruggero Troiani,
con domicilio eletto presso Silvia Franzato in Venezia-Mestre, Galleria Matteotti,
9;

contro

Comune di San Pietro in Cariano;

nei confronti di

Gino Rebecchi, Josephine Sciulli Spinelli, Giulia Lissandrini;

per l'annullamento

dell'ordinanza n. 4 del 17 gennaio 2013 di acquisizione gratuita delle opere abusive e relativa area di sedime e di pertinenza; nonché dell'ordinanza 171 del 20.11.2009 emessa dal Comune di San Pietro in Cariano (VR) avente ad oggetto la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione del fabbricato in corso di ricostruzione ed il ripristino del fabbricato precedentemente demolito e ogni altro intervento necessario per ripristinare lo stato originario dei luoghi, relativamente al

fabbricato situato in San Pietro in Cariano Via Castello, e catastalmente individuato al Fg. 22 (ex foglio 4 Sez. Negarine), mapp. 72, 73, 300, entro il termine di 90 giorni.;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 marzo 2014 la dott.ssa Alessandra Farina e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Espone la ricorrente Immobiliare San Giovanni s.r.l. di essere proprietaria di un immobile, sito in Comune di San Pietro in Cariano, località Castelrotto, via Castello 32.

L'immobile di proprietà, già in precarie condizioni ed interessato da precedenti crolli, è stato oggetto di una serie di interventi, consistenti nella demolizione parziale, che risultano essere stati realizzati in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica (essendo ambito tutelato ex D.lgs. 42/2004), da Rebecchi Gino, così come accertato dall'amministrazione comunale.

Per detti interventi, dopo aver effettuato la relativa segnalazione alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Verona, il Comune ha dapprima ordinato la sospensione dei lavori e quindi, con ordinanza n. 125 del 2008, ha ordinato la rimessione in pristino, oltre ad irrogare la sanzione pecuniaria prevista ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01 (peraltro non osservata dal responsabile dei lavori).

Atteso che proseguivano gli interventi abusivi sull'immobile nonostante i provvedimenti assunti dall'amministrazione e che il soggetto ritenuto responsabile

degli stessi, Rebecchi Gino, aveva eseguito ulteriori opere che non corrispondevano all'imposta rimessione in pristino, l'amministrazione si rivolgeva ancora una volta alla Procura della Repubblica di Verona, la quale disponeva il sequestro preventivo penale (ex art. 321 c.p.p.) dell'intero mappale n.72.

Per effetto della rilevata esecuzione degli ulteriori interventi edilizi in assenza di autorizzazione, veniva quindi emessa una nuova ordinanza di demolizione e rimessione in pristino, n. 171/2009, con la quale venivano indicate le modalità di esecuzione, tenendo conto del sequestro penale disposto sull'immobile.

Su istanza di Rebecchi Gino veniva quindi disposta la temporanea rimozione dei sigilli, proprio a fine di rendere possibile l'esecuzione dell'ordine di ripristino, con successiva riapposizione degli stessi ad interventi ultimati.

Entrambe le ordinanze di cui sopra, n. 125/2008 e 171/2009, per quanto riguarda la ricorrente società, non sarebbero state alla stessa notificate, così come dichiarato in ricorso.

Insorgevano tuttavia difficoltà circa la reale osservanza dell'ordine impartito, in quanto non risultavano chiare le modalità di esecuzione e soprattutto, per certi profili, non risultava possibile, così come dichiarato all'esecutore dei lavori, ripristinare lo status quo ante, anche con riferimento ai materiali utilizzati.

Da ciò le richieste di chiarimenti rivolte all'amministrazione che, dapprima non forniva alcuna specifica indicazione, ma che successivamente metteva a disposizione una documentazione fotografica circa il preesistente stato dei luoghi.

I lavori venivano quindi portati a termine entro la scadenza dei 90 giorni assegnati e quindi i sigilli venivano riapposti all'intero immobile.

Seguivano le operazioni di verifica e constatazione delle opere eseguite e la loro corrispondenza all'ordine di rimessione in pristino impartito con l'ordinanza n. 171/2009.

Tuttavia, come rilevato nel verbale del 14.12.2012, l'amministrazione non ha ritenuto che gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione fossero corrispondenti all'ordine impartito, in quanto l'immobile non sarebbe stato riconsegnato nella sua precedente configurazione, così come specificato in dettaglio nelle schede allegate al verbale.

Ne è derivata l'ordinanza n. 4 del 17 gennaio 2013, con la quale, sul presupposto che gli interventi eseguiti non avessero dato corretta esecuzione all'ordine impartito con il provvedimento n. 171/2009, riportando il fabbricato allo stato originario previa demolizione degli interventi abusivamente realizzati, veniva dichiarata l'acquisizione delle opere abusive e della relativa area di sedime e di pertinenza.

Con il ricorso in esame la società istante, nella sua qualità di proprietaria dell'immobile oggetto degli interventi abusivamente realizzati, ha quindi impugnato l'ordinanza n. 4/2013 di acquisizione delle opere abusive e relativa area di sedime, nonché la presupposta ordinanza n. 171/2009 che aveva ordinato la rimessione in pristino del fabbricato, mediante demolizione delle opere abusive e successiva ricostruzione secondo modalità che riportassero il fabbricato allo stato originario, per i seguenti motivi:

Violazione del legge ed eccesso di potere per insussistenza dell'effetto acquisitivo ope legis, stante l'assenza dei presupposti legali di cui all'art. 31, terzo comma D.P.R. 380/01.

Premesso che il Comune ha ritenuto di qualificare le opere di cui è causa come interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di un edificio esistente e non quale nuova costruzione, non poteva essere irrogata nel caso di specie la sanzione dell'acquisizione dell'area di sedime: in presenza di tale tipologia di intervento, nel caso di inottemperanza all'ordine di ripristino, avrebbe dovuto trovare applicazione il disposto di cui all'art. 33.

Eccesso di potere per travisamento dei fatti e motivazione apparente.

Parte istante denuncia sotto diversi profili la veridicità delle valutazioni espresse in occasione della rilevazione effettuata circa l'ottemperanza all'ordinanza n. 171/09, così come riportate nel verbale di verifica e constatazione dal Comando di Polizia Locale del dicembre 2012.

Eccesso di potere per la nullità dell'atto presupposto; errata identificazione del bene.

Con ulteriore doglianza, rivolta espressamente avverso l'ordinanza n. 171/09, di cui parte ricorrente nega di aver ricevuto notifica, parte istante denuncia la genericità dell'ordine impartito quanto alle modalità con le quali si sarebbero dovuti realizzare gli interventi di ricostruzione al fine di riportare l'immobile nello stato originario, tenuto anche conto del fatto che lo stesso era già stato oggetto di precedenti crolli, che avevano reso difficoltosa la precisa individuazione dello stato precedente ed il recupero del materiale originario.

La nullità dell'ordinanza comporta quindi il venir meno del presupposto del provvedimento che ha disposto l'acquisizione dell'area di proprietà della ricorrente. A conforto delle affermazioni contenute in ricorso circa la correttezza delle opere eseguite per la messa in pristino ha prodotto una relazione tecnica asseverata dell'Arch. Borgo Filippo (doc. 12)

L'amministrazione intimata non si è costituita in giudizio.

All'udienza del 12 marzo 2014 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

DIRITTO

Oggetto del ricorso in esame sono l'ordinanza n. 171/2009, con la quale l'amministrazione intimata ha intimato alla ricorrente, in persona del proprio legale rappresentante, all'epoca identificato nella persona di Popolizio Bernardino, in qualità di proprietaria, oltre a Josephine Sciulli Sinelli e alla di lei procuratrice Lissandrini Giulia, nonché a Rebecchi Gino, in qualità di esecutore materiale, di

provvedere alla rimessione in pristino del fabbricato, mediante demolizione delle opere abusive, ivi realizzate in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica, e successiva ricostruzione secondo modalità che riportassero il fabbricato allo stato originario, e quindi l'ordinanza n. 4 del 17 gennaio 2013, con la quale, sul presupposto che gli interventi eseguiti non avevano dato corretta esecuzione all'ordine impartito, riportando il fabbricato allo stato originario, è stata disposta l'acquisizione delle opere abusive e della relativa area di sedime e di pertinenza.

Preliminarmente il Collegio deve osservare come il comportamento della ricorrente nell'ambito della vicenda de qua appare contraddittorio, atteso che nonostante abbia dichiarato che, sulla base di quanto riferito dall'allora rappresentante legale, l'ordinanza n. 171/09 non risulta esserle stata notificata, è altresì rilevabile che tutti gli interventi eseguiti su detto immobile sono stati eseguiti da Rebecchi Gino con l'evidente consenso implicito della proprietà, la quale ha altresì visto apporre i sigilli all'immobile per effetto del sequestro penale disposto dalla Procura della Repubblica di Verona.

Appare quindi inverosimile che la ricorrente non fosse a conoscenza di quanto stava accadendo sul proprio immobile e a maggiore conferma di tale dato è la stessa produzione della relazione asseverata dell'Arch. Borgo, la quale è stata resa su commissione di Rebecchi Gino, ma che parte istante produce come propria a sostegno delle censure dedotte.

In nessun passo del ricorso viene peraltro contestata l'esecuzione di interventi sull'immobile di proprietà all'insaputa o contro la volontà della proprietà, anche se traspare dagli atti una controversia circa l'esatta imputazione della stessa, per cui è possibile ritenere che vi sia stata una sorta di acquiescenza agli interventi abusivamente realizzati da Rebecchi Gino, quale autore materiale, e dei successivi interventi eseguiti per dare ottemperanza all'ordine impartito dall'amministrazione.

Quanto al difetto di notifica dell'ordinanza n. 171/09, nonostante nella stessa sia stato previsto espressamente che venisse disposta la sua notificazione anche ai soggetti individuati quali proprietari del bene, e quindi all'effettiva conoscenza del provvedimento impugnato e specificatamente censurato con il terzo motivo, si osserva che dal documento depositato in giudizio dalla stessa ricorrente e contraddistinto con il n. 11, consistente nel verbale di verifica e constatazione del 14.12.2012, indirizzato anche all'allora rappresentante legale della società istante, si evince che dell'esistenza della suddetta ordinanza, così come della precedente n. 125/2008, era stata edotta anche la società ricorrente: in tale atto, infatti, stata fatta espressa menzione dell'ordinanza n. 171/09 e degli atti pregressi, da cui la piena conoscenza, sin da tale data, da parte della società delle vicende che avevano interessato il proprio immobile.

Ne consegue che per quanto riguarda l'impugnazione dell'ordinanza n. 171/09, le censure dedotte, specificatamente al terzo motivo di ricorso, quale atto presupposto della successiva ordinanza n. 4/2013, risultano tardivamente proposte.

A diversa conclusione è possibile pervenire con riguardo all'ordinanza con la quale è stata disposta l'acquisizione ex lege dell'immobile e dell'area di sedime.

Risulta infatti fondato il primo motivo di ricorso, con il quale viene denunciata l'illegittimità di tale ordinanza per violazione del disposto di cui all'art. 31, terzo comma del D.P.R. 380/01.

Premesso, infatti, che è stata la stessa amministrazione a qualificare gli interventi abusivamente realizzati sull'immobile della ricorrente quali opere di ristrutturazione mediante demolizione e successiva ricostruzione, così escludendo la riconducibilità delle stesse ad un intervento di nuova costruzione, ne consegue l'illegittima l'applicazione della sanzione irrogata in conseguenza dell'inosservanza dell'ordine impartito.

Invero, l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'opera abusiva non può conseguire ad una violazione contestata ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01.

Ribadito, infatti, per le considerazioni già svolte, che l'abuso è stato contestato dall'amministrazione ai sensi dell'art. 33, risultano illegittimamente disposte le conseguenze dell'acquisizione ex lege dell'immobile e dell'area di sedime e di pertinenza dello stesso, in quanto ricollegabili soltanto alla diversa ipotesi in cui sia stata contestata la realizzazione abusiva di una nuova costruzione, ai sensi dell'art. 31.

Soltanto in tale diversa ipotesi è possibile dare luogo alle specifiche conseguenze dettate da tale disposizione, le quali vengono a colpire non l'abuso in sé (che resta sanzionato in via diretta per mezzo dell'ordine di demolire e rimessione in pristino), ma la circostanza sopravvenuta, in questo caso imputabile anche alla proprietà che nulla ha opposto al riguardo nei confronti del responsabile materiale degli abusi, di non aver eseguito la demolizione nel termine assegnatogli.

E' quindi evidente che l'acquisizione gratuita non può prescindere da un ordine di demolizione spiccato ai sensi dell'art. 31 e dato atto che questa non è l'ipotesi manifestatasi nel caso in esame, il provvedimento così assunto dall'amministrazione nei riguardi della società ricorrente è illegittimo..

Per detti motivi, quindi, il ricorso va dichiarato in parte inammissibile ed in parte fondato, da cui il suo parziale accoglimento, con conseguente annullamento della sola ordinanza n. 4/2013..

Le spese possono essere integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo dichiara in parte inammissibile e lo accoglie in parte, così come precisato in motivazione, e per l'effetto dispone l'annullamento dell'ordinanza n. 4/2013.

Spese compensate.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 12 marzo 2014 con l'intervento dei magistrati:

Oria Settesoldi, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere, Estensore

Giovanni Ricchiuto, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 28/03/2014

IL SEGRETARIO

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