

Accertamento di conformità e condono edilizio

Scritto da Melita Manola
Domenica 23 Ottobre 2011 19:18 -

N. 7854/2011 Reg. Prov. Coll. N. 10565 Reg. Ric. ANNO 2010 REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Prima Quater) ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 10565 del 2010, proposto da:

N. M., rappresentato e difeso dagli Avvocati Cesare CARDONI e Elvina COLLA ed elettivamente domiciliato presso lo studio del primo in Roma, alla Via dei Gracchi, n. 209;

contro

il Comune di Sutri in persona del Sindaco legale rappresentante p.t., l'Ufficio Tecnico comunale in persona del responsabile del servizio, non costituiti in giudizio;

per l'annullamento

dell'ordinanza n. 44 notificata in data 21 luglio 2010 con la quale il Comune di Sutri ha ingiunto al ricorrente la demolizione di opere abusive;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 luglio 2011 il dott. Pierina Biancofiore e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto segue:

FATTO

Con ricorso notificato all'Amministrazione comunale di Sutri in data 3 novembre 2010 e depositato il successivo 30 novembre, il ricorrente in atto legale rappresentante di una ONLUS impegnata nel settore sociale, espone di svolgere tale attività nel terreno sul quale insistono i manufatti colpiti dall'ordinanza di demolizione. In particolare il ricorrente rappresenta che per svolgere attività agrituristiche, culturali e di agriturismo ha affittato il fondo in questione ad una società, finendo per ricevere l'ordinanza impugnata con cui è stata ingiunta la demolizione delle opere meglio oltre indicate.

Avverso tale provvedimento l'interessato deduce:

Accertamento di conformità e condono edilizio

Scritto da Melita Manola

Domenica 23 Ottobre 2011 19:18 -

1) eccesso di potere nella forma sintomatica del difetto di istruttoria e della carenza degli elementi giustificativi dell'atto; violazione di legge per la errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto sottesi all'atto.

2) violazione dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Conclude per l'accoglimento dell'istanza cautelare e del ricorso.

In assenza di costituzione dell'Amministrazione comunale l'istanza cautelare è stata accolta nei limiti alla Camera di Consiglio del 21 dicembre 2010.

Con memoria per l'udienza pubblica parte ricorrente ha rappresentato che in data 13 maggio 2010 il Comune di Sutri ha disposto un rinvio della pronuncia sulla pratica di accertamento di conformità in attesa della definizione del vincolo di zona boscata, che qualora avesse esito positivo consentirebbe anche una favorevole soluzione della prima.

Il ricorso è stato trattenuto in decisione alla pubblica udienza del 5 luglio 2011.

DIRITTO

1. Il ricorso è parzialmente fondato e va pertanto accolto come di seguito precisato.

Con esso parte ricorrente impugna l'ingiunzione con la quale il Comune di Sutri gli ha ingiunto la demolizione di:

a) Gazebo con struttura prefabbricata di dimensioni pari a ml. 10,00x10,00; tamponatura in blocchi di cemento prefabbricato di altezza pari a ml. 2,65; copertura con telo; ...la struttura risulta adibita a palestra...;

b) 4 box in legno poggianti su fondazioni in c.a....;

c) Realizzazione di un manufatto di blocchi di cemento prefabbricato, adibito ad ufficio e rivestito esternamente in legno...;

d) Ampliamento di un fabbricato realizzato con muratura di blocchetti di tufo delle seguenti dimensioni: lunghezza ml. 17,80 x ml. 3,70 di larghezza, poggiate su fondazione in c.a.; altezza alla gronda di circa m. 2,20 e al colmo pari a ml. 2,70; parte dell'ampliamento è destinata a portico con struttura portante in legno delle seguenti dimensioni ml. 1,40 x ml. 6,70; la restante parte dell'ampliamento è destinata parte a servizi igienici e parte ad ufficio", il tutto in assenza di permesso a costruire o in totale difformità del medesimo o con

variazioni essenziali e su terreno sottoposto a vincoli paesistico ambientali previsti dal PTPR
ex

art. 134, comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 del d.lgs. n. 42/2004 e lett. g) aree boscate, nonché a vincolo idrogeologico.

Accertamento di conformità e condono edilizio

Scritto da Melita Manola

Domenica 23 Ottobre 2011 19:18 -

2. Avverso tale provvedimento l'interessato, con una prima censura, lamenta che l'ordinanza è frutto di una scorretta valutazione delle circostanze di fatto poste alla base di essa. In particolare sul fondo in questione non risultano sussistenti i vincoli paesaggistico ambientali; la normativa regionale sull'argomento - la L.R. Lazio n. 24 del 1998 - dispone all'art. 10 che sono sottoposti al suddetto vincolo i terreni coperti da foreste e boschi e nel caso in specie il terreno su cui insistono i manufatti consta di una superficie coperta per meno della metà da boschi. Pende inoltre la domanda di accertamento di conformità

ex

art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 che potrebbe essere accolta proprio alla luce del disposto di cui all'art. 10 L.R. Lazio n. 24/1998. Occorre pure tener presente che il fabbricato in contestazione è stato oggetto di regolare procedura di condono edilizio dal precedente proprietario nel 1985 condono tuttora pendente. E soggiunge pure che la società della quale egli è il legale rappresentante persegue finalità di attività agrituristica e di agriturismo, ampiamente compatibile con la predetta zona. Rappresenta pure che esiste anche la richiesta di nulla osta idrogeologico presentata nel 1997 al Corpo Forestale dello Stato di Viterbo da precedente proprietario del terreno, richiesta della quale è del tutto sconosciuto l'esito ai giorni nostri.

La censura può essere parzialmente accolta.

Infatti risulta ancora pendente la domanda

ex

L. 28 febbraio 1985, n. 47 acquisita al protocollo comunale n. 5259 in data 11 novembre 1985 concernente uno dei manufatti colpiti dalla ingiunzione a demolire e precisamente quello indicato dalla lettera d) dell'ordinanza, sopra riportata.

Al riguardo non può che rammentarsi il disposto dell'art. 44 della citata legge n. 47/1985, stante il quale sono sospesi

ope legis

i procedimenti amministrativi e giurisdizionali fino all'esito della domanda di condono, che come confermato dalla memoria per l'udienza pubblica odierna, non pare avere ancora avuto termine.

Ora ciò chiarito, pur tuttavia è da osservare che la domanda di condono

ex

L. n. 47 del 1985 non copre tutti i manufatti colpiti dalla ordinanza di demolizione in esame e realizzati in epoca successiva a quella in essa dichiarata e per l'uso della azienda agrituristica di cui è titolare il ricorrente.

In ordine ad essi lo stesso ha presentato domanda di accertamento di conformità

ex

art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 in data 15 ottobre 2010, dopo che gli è stata notificata l'ingiunzione a demolire nel luglio dello stesso anno.

Al riguardo è da osservare che se la presentazione della domanda di accertamento di conformità, secondo una risalente giurisprudenza, produrrebbe "un arresto dell'efficacia dell'ordine di demolizione, all'evidente fine di evitare, in caso di accoglimento dell'istanza, la

Accertamento di conformità e condono edilizio

Scritto da Melita Manola

Domenica 23 Ottobre 2011 19:18 -

demolizione di un'opera che, pur realizzata in assenza o difformità dal permesso di costruire, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente," (TAR Campania, sezione II, 4 febbraio 2005, n. 816); dall'altro è da rilevarsi che, secondo una più avveduta giurisprudenza, dalla quale il Collegio non ritiene di discostarsi, dalla predetta istanza non scaturiscono i medesimi effetti di sospensione della domanda di condono, dal momento che i presupposti dei due istituti, per come normativamente disciplinati, sono "non solo diversi ma anche antitetici, atteso che l'uno (condono edilizio) concerne il perdono

ex lege

per la realizzazione

sine titulo

abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale)

l'altro (sanatoria

ex

art. 13 legge 47/85 oggi art. 36 DPR n. 380/2001) l'accertamento

ex post

della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale)", (TAR Campania, Napoli, sezione VI, 3 settembre 2010, n. 17282 ripresa dalla sezione nelle sentenze 22 dicembre 2010, n. 38207 e 11 gennaio 2011, n. 124). Con la conseguenza che per detto procedimento

ex

art. 36/d.P.R. n. 380 non può trarsi la medesima necessitata conclusione della sospensione del procedimento sanzionatorio, come adombrato in ricorso.

Anche l'osservazione effettuata con memoria per l'udienza pubblica e secondo la quale infine starebbe per concludersi il procedimento per il rilascio del nulla osta paesistico - ambientale, non riverbera i suoi effetti sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione, ma li produrrà semmai sulla valutazione della istanza di accertamento di conformità e di quella di condono pendente dal 1985.

La censura, quindi, può essere solo parzialmente accolta.

2.2. Invece la seconda non può proprio essere condivisa.

Con essa l'interessato lamenta che se fosse stato comunicato l'avvio del procedimento sanzionatorio avrebbe potuto rappresentare la corretta situazione e soprattutto la pendenza sia della domanda di accertamento di conformità, sia della domanda di condono presentata dal suo dante causa nel lontano 1985 e relativa ad una delle costruzioni colpite dall'ingiunzione impugnata.

Come chiarito in analoghe situazioni dal TAR l'ordinanza di demolizione è un provvedimento vincolato che non necessita di particolari valutazioni discrezionali, ma comporta un mero accertamento di natura tecnica sulla consistenza delle opere, sicchè per esso non sono predicabili utili apporti degli interessati al procedimento, opponibili in sede di risposta alla comunicazione ex art. 7/L. n. 241, (cfr. TAR Lazio, sezione I quater, 10 dicembre 2010, n. 36046 e la giurisprudenza ivi citata TAR Umbria, Perugia, 28 ottobre 2010, n. 499 e da ultimo TAR Campania, Salerno, sezione II, 27 giugno 2011, n. 1179).

Accertamento di conformità e condono edilizio

Scritto da Melita Manola

Domenica 23 Ottobre 2011 19:18 -

3. Per le superiori considerazioni il ricorso va accolto come sopra indicato e per l'effetto va annullata l'ingiunzione del Comune di Sutri n. 44 notificata il 21 luglio 2010 nella parte in cui dispone la demolizione dell'immobile individuato alla lettera d) della stessa ordinanza, fatti salvi i provvedimenti dell'amministrazione comunale in ordine alla domanda di condono del 1985 e di quella di accertamento di conformità del 2010 e per il resto va respinto.

4. Data la soccombenza parziale dell'amministrazione peraltro non costituita in giudizio non vi è luogo a provvedere sulle spese di giudizio.

P. Q. M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Prima Quater) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie come in motivazione indicato e per l'effetto annulla in parte qua l'ordinanza del Comune di Sutri n. 44 notificata al ricorrente il 21 luglio 2010, fatti salvi i provvedimenti dell'amministrazione comunale in ordine alla domanda di condono del 1985 e di quella di accertamento di conformità del 2010 e per il resto lo respinge.

Nulla spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 5 luglio 2011 con l'intervento dei magistrati:

IL PRESIDENTE

Elia Orciuolo

L'ESTENSORE

Pierina Biancofiore

IL CONSIGLIERE

Maria Ada Russo

Depositata in Segreteria l'11 ottobre 2011

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