

**Pubblicato il 16/01/2017**

**Sent. n. 15/2017**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna**

**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 844 del 2015, proposto da:

Maria Lampis, Ada Concu, Adriana Concu, Norina Concu, rappresentati e difesi dall'avvocato Stefanino Casti, con domicilio eletto presso il suo studio in Cagliari, viale Bonaria n. 96;

contro

il Comune di Quartu Sant'Elena, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Giuseppe Ledda, con domicilio eletto presso il suo studio in Cagliari, via Cherubini n. 16;

per l'annullamento

- dell'ordinanza di demolizione n. 146 del 24.08.2015, prot. 55009 emessa dal Comune di Quartu Sant'Elena, notificata in data 24.8.2015;

- di ogni altro atto presupposto, pedissequo e consequenziale o comunque connesso e lesivo dei legittimi interessi e diritti soggettivi della parte ricorrente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Quartu Sant'Elena;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 novembre 2016 il dott. Giorgio Manca e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. - Con il ricorso in esame, le Signore Lampis Maria, Concu Ada, Concu Adriana e Concu Norina, chiedono l'annullamento dell'ordinanza del 24 agosto 2015, n. 146, con cui il dirigente del Comune di Quartu Sant'Elena ha ordinato la demolizione di alcune opere realizzate nell'immobile sito nel medesimo Comune, in Via Cilea n. 146 (distinto in Catasto al Foglio 29, Mappale 688, sub. 1).

Nell'atto introduttivo, le ricorrenti precisano che, in forza del contratto di vendita del 28.11.1991 (a rogito notaio Alberto Floris, rep. n. 28954), Lampis Maria è usufruttuaria dell'immobile, mentre Concu Ada, Concu Adriana e Concu Norina (figlie della Lampis) sono invece nude proprietarie del medesimo immobile.

2. - Come risulta dalla motivazione dell'ordinanza, le violazioni edilizie contestate alle ricorrenti emergono nel corso di un sopralluogo effettuato il 12 maggio 2015 dal nucleo di vigilanza edilizia del Comando della Polizia Municipale, all'esito del quale si constata la presenza di una serie di opere che, ad avviso dell'amministrazione, sarebbero state realizzate in assenza di permesso di costruire.

Opere così descritte nel provvedimento impugnato:

«1. Ampliamento (mediante la realizzazione di 3 locali aventi destinazione d'uso: sgombero, bagno e angolo cottura e di un corridoio di collegamento con la parte d'immobile legittimata) con conseguente aumento di volumetria di circa 120, 40 mc.

2. Realizzazione sulla terrazza di cui al punto 1) di una copertura delle dimensioni di mt. 6,80 x 4,50 e altezza di mt. 3,10 realizzata con struttura metallica e copertura in eternit.

3. Modifiche distribuzione interna.

4. Realizzazione di un grigliato metallico realizzato su un profilato d'acciaio ancorato alla struttura metallica preesistente.».

3. - Nei confronti della predetta ordinanza di demolizione, le ricorrenti deducono plurime censure che saranno esaminate nella parte in diritto.

4. - Si è costituito in giudizio il Comune di Quartu Sant'Elena, chiedendo che il ricorso sia respinto.

5. - All'udienza pubblica del 22 novembre 2016, la causa è stata trattenuta in decisione.

6. - Con il primo motivo, le ricorrenti deducono la violazione degli articoli 3, 10 e 31 del D.P.R. n. 380 del 2001, nonché degli articoli 3 e 6 della legge della Regione Sardegna 11 ottobre 1985, n. 23, eccesso di potere per travisamento ed erronea valutazione dei fatti, difetto di istruttoria, in quanto il Comune non avrebbe valutato che le opere sono risalenti nel tempo, come risulterebbe sia da alcune foto aeree scattate nel 1968, sia dalle dichiarazioni rese dai vicini i quali attestano che lo stato dei luoghi è immutato fin dal 1965; per cui si può ritenere che l'edificio era già esistente in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 767/1967.

Rilevano, altresì, che l'ordinanza di demolizione è rivolta solo alla Signora Lampis Maria, usufruttuaria, mentre le nude proprietarie (Concu Ada, Concu Adriana e Concu Norina) non sono state destinatarie di nessun provvedimento repressivo.

7. - Con il secondo motivo, le ricorrenti lamentano la violazione dell'art. 3 della legge n. 241 del 1990, per difetto di motivazione, nonché eccesso di potere sotto il medesimo profilo, in considerazione del lasso di tempo trascorso dalla costruzione dell'opera, in relazione al quale l'ordinanza impugnata non ha dato conto della sussistenza di un interesse pubblico attuale e concreto alla rimozione di quanto edificato da oltre 50 anni; né ha effettuato la necessaria comparazione tra l'interesse pubblico alla demolizione e gli interessi dei privati alla conservazione del bene, posto che le proprietarie e l'usufruttuaria hanno maturato nel tempo un legittimo affidamento tutelabile. Infine, anche le opere oggetto di contestazione sarebbero state descritte in maniera imprecisa e generica.

8. - I due motivi possono essere esaminati congiuntamente, data la stretta consequenzialità degli argomenti esposti.

8.1. - Quanto al profilo dei soggetti ai quali notificare l'ordinanza di demolizione, non si può che concordare con la difesa del Comune, che esattamente richiama la giurisprudenza del Consiglio di Stato attestata sulla condivisibile affermazione della sufficienza della notifica dell'ordinanza di demolizione al soggetto ritenuto responsabile dell'abuso (che, tra l'altro, nel caso di specie, è anche il titolare del diritto reale di usufrutto ed ha, quindi, la disponibilità del bene). La ragione è individuata nella esigenza di mettere in condizione il responsabile dell'abuso di provvedere al ripristino dei luoghi (evitando l'esecuzione d'ufficio e l'addebito delle relative spese sopportate dal Comune) (si veda Cons. St., IV, 26 febbraio 2013, n. 1179).

8.2. - Rimane da stabilire se effettivamente la ricorrente Lampis Maria debba essere considerata quale responsabile dell'abuso. Il che, peraltro, non pare revocabile in dubbio, perché la ricorrente era la comproprietaria (insieme al marito Concu Armando) dell'area sulla quale insiste il fabbricato su cui sono state realizzate le opere abusive oggetto dell'ordinanza impugnata (come è provato dal contratto di compravendita della nuda proprietà, stipulato il 28 novembre 1991 (a rogito notaio Alberto Floris, rep. n. 28954, in cui le parti alienanti attestano di aver acquistato «l'area sulla quale insiste il fabbricato venduto», con atto notarile del 29 settembre 1960; cfr. doc. 4 di parte ricorrente).

8.3. - Né tale conclusione trova smentita nelle allegazioni di parte ricorrente con le quali si sostiene che le porzioni di fabbricato menzionate nell'ordinanza di demolizione sarebbero state edificate «già prima dell'anno 1965 dal venditore dante causa delle attuali proprietarie» (pag. 5 dell'atto

introduttivo). Afferzioni che sono del tutto prive di sostegno probatorio, considerato che gli unici riscontri oggettivi (della cui rilevanza e significatività si vedrà meglio più avanti) sono costituiti da delle foto aeree che risalgono al 1968; che, in ogni caso, quindi, non sono idonee a dimostrare che le opere siano state realizzate “prima dell’anno 1965”.

Sempre sul piano della individuazione dei responsabili dell’abuso, non è superfluo osservare che la responsabilità delle ricorrenti discende, altresì, dalla applicazione di quell’orientamento del Consiglio di Stato, dalla quale nel caso di specie non vi è ragione di discostarsi, che afferma la trasmissibilità agli eredi dell’obbligazione costituita dal ripristino dei luoghi mediante la demolizione delle opere edificate senza un legittimo titolo edilizio, considerata la natura reale della misura repressiva (*ex multis*, Cons. Stato, VI, 7 aprile 2014, n. 3392; VI, 10 febbraio 2015, n. 708; VI, 15 aprile 2015, n. 1927).

8.4. - Dalle considerazioni finora svolte, deriva l’ulteriore conseguenza che la collocazione degli abusi commessi in epoca risalente (nel 1968, come si è ipotizzato) potrebbe assumere rilevanza esclusivamente al fine di imporre all’amministrazione una motivazione che investa diversi profili (nel caso di abuso risalente nel tempo, le ragioni del superamento dell’affidamento suscitato nel privato circa la legittimità dell’opera; la presenza nella fattispecie di uno specifico interesse pubblico, concreto e attuale; la sua comparazione rispetto all’interesse del privato, all’esito della quale si dia conto delle ragioni di prevalenza del primo). Tutti profili, peraltro, che presuppongono lo svolgimento di attività discrezionale, e non strettamente vincolata (quale l’attività di repressione degli abusi edilizi).

In disparte quest’ultimo rilievo, deve essere comunque ribadito che, secondo consolidati orientamenti della giurisprudenza, l’ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive è sufficientemente motivata attraverso il riferimento ai fatti e alla violazione della disciplina urbanistico-edilizia rilevante, senza che sia necessaria una specifica motivazione sull’interesse pubblico concreto e attuale a emanare l’ordine repressivo, essendo tale interesse ravvisabile nella necessità di ripristinare la legalità violata. Anche il fatto che dalla realizzazione dell’abuso alla emanazione dell’ordinanza sia trascorso un notevole lasso di tempo non assume rilevanza, di regola, al fine di far sorgere un più ampio onere motivazionale, se non quando ricorrono alcune circostanze idonee a ingenerare un legittimo affidamento tutelabile nel privato destinatario dell’ordinanza di demolizione, tra le quali figura anche il lungo tempo trascorso dalla commissione dell’abuso (si vedano in tal senso Cons. St., sez. IV, 10 giugno 2013, n° 3182; V, 15 luglio 2013, n. 3847). Tuttavia, l’affidamento del privato è tutelabile, secondo i principi generali, solo nel caso in cui esso sia suscitato da specifici comportamenti dell’amministrazione, ovvero, anche, dall’inerzia mantenuta dall’amministrazione che non adotti, per un tempo eccessivamente lungo rispetto al momento in cui ha avuto cognizione dell’abuso, i provvedimenti repressivi che la norma impone (sul punto si veda Cons. St., V, 9 settembre 2013, n° 4470, la quale esattamente sottolinea che «*il lasso temporale che fa sorgere l’onere di una motivazione rafforzata in capo all’amministrazione non è quello che intercorre tra il compimento dell’abuso ed il provvedimento sanzionatorio (ma) quello che intercorre tra la conoscenza da parte dell’amministrazione dell’abuso ed il provvedimento sanzionatorio adottato. In mancanza di conoscenza dell’illecito da parte dell’amministrazione non può consolidarsi in capo al privato alcun affidamento giuridicamente apprezzabile, il cui sacrificio meriti di essere adeguatamente apprezzato in sede motivazionale*»; recentemente anche Cons. St., VI, 18 maggio 2015, n. 2512).

8.5. - Nel caso di specie, non sussistono i presupposti per ritenere che la situazione delle odierne ricorrenti sia qualificabile secondo lo schema del legittimo affidamento incolpevole. Per un verso, infatti, non dimostrano, nemmeno approssimativamente, quali atti o comportamenti posti in essere dall’amministrazione comunale possano avere indotto a confidare nella irrilevanza dell’abusività delle opere realizzate; per altro verso, nemmeno dimostrano (neanche attraverso presunzioni) quando l’amministrazione precedente sia venuta a conoscenza dell’esistenza dell’abuso edilizio.

9. - Il ricorso, in conclusione, deve essere integralmente rigettato.

10. - La disciplina delle spese giudiziali segue la regola della soccombenza, nei termini di cui al dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna, Sezione Seconda, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna le ricorrenti, in solido, al pagamento delle spese giudiziali in favore del Comune di Quartu Sant'Elena che liquida in euro 3.000,00 (tremila).

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 22 novembre 2016 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano, Presidente

Tito Aru, Consigliere

Giorgio Manca, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Giorgio Manca

IL PRESIDENTE

Francesco Scano

IL SEGRETARIO