

Pubblicato il 07/08/2017

Sent. n. 990/2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

sezione staccata di Brescia (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 636 del 2017, proposto da:

-OMISSIS-, rappresentati e difesi dagli avvocati Alberto Salvadori, Giovanni Pizzoccaro, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv.to Alberto Salvadori in Brescia, via XX Settembre N. 8;
contro

Comune di Camisano, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dagli avvocati Carlo Comandè, Giovanni Francesco Irace, domiciliato ex art. 25 cpa presso T.A.R. Segreteria in Brescia, via Carlo Zima, 3;

nei confronti di

Raimondo Ferro, rappresentato e difeso dagli avvocati Isabella Cantalupo, Marzia Soldani, domiciliato ex art. 25 cpa presso T.A.R. Segreteria in Brescia, via Carlo Zima, 3;

per l'annullamento

- DELL'ORDINANZA 8/5/2017 N. 1, RECANTE LA SOSPENSIONE DEI LAVORI E IL CONTESTUALE ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE;

- DI TUTTI GLI ATTI CONNESSI E PRESUPPOSTI.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Raimondo Ferro e di Comune di Camisano;

Viste le memorie difensive e tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 2 agosto 2017 il dott. Stefano Tenca e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Rilevato:

- che deve essere disattesa l'eccezione di carenza di interesse al ricorso, sollevata dal controinteressato;

- che, nella ricostruzione racchiusa nella memoria dei ricorrenti del 26/7/2017, i medesimi chiariscono come, nell'ambito della procedura arbitrale recentemente promossa da -OMISSIS-, abbiano sostenuto che l'impossibilità di edificare la terrazza di cui si controverte in questa sede dovrà comportare il mantenimento della terrazza esistente in comunione indivisa;

- che tale ipotesi è formulata a fronte dell'eventuale rigetto del ricorso al T.A.R.;

- che, in buona sostanza, si è individuata una soluzione (secondo la prospettazione di parte) idonea a bilanciare – nel contesto divisionale non ancora attuato con il rogito notarile – l'effetto dell'ipotetica mancata realizzazione della terrazza destinata in proprietà esclusiva a -OMISSIS-

Considerato, nel merito:

- che, secondo la giurisprudenza nettamente prevalente del Consiglio di Stato (cfr., per tutte, sez. IV – 10/7/2017 n. 3371), ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 l'effetto decadenziale si riconnette al mero dato fattuale del mancato avvio dei lavori entro il termine annuale fissato dalla legge, ossia costituisce il riflesso automatico del trascorrere del tempo;
- che la pronuncia di decadenza del permesso a costruire ha carattere strettamente vincolato all'accertamento del mancato inizio e completamento dei lavori entro i termini stabiliti dalla norma stessa (rispettivamente un anno e tre anni dal rilascio del titolo abilitativo, salvo proroga), ed ha natura ricognitiva del venir meno degli effetti del permesso a costruire per l'inerzia del titolare a darvi attuazione, per cui la decadenza opera di diritto, pertanto non è richiesta l'adozione di un provvedimento amministrativo espresso;
- che la giurisprudenza amministrativa ha altresì stabilito che *“il termine di durata del permesso edilizio non può mai intendersi automaticamente sospeso, essendo al contrario sempre necessaria, a tal fine, la presentazione di una formale istanza di proroga, cui deve comunque seguire un provvedimento da parte della stessa Amministrazione, che ha rilasciato il titolo ablativo, che accerti l'impossibilità del rispetto del termine, e solamente nei casi in cui possa ritenersi sopravvenuto un factum principis ovvero l'insorgenza di una causa di forza maggiore (Consiglio di Stato sez. IV, n. 974/2012, cit.)”* (Consiglio di Stato, sez. III – 4/4/2013 n. 1870);

Atteso:

- che, nella fattispecie, secondo la perizia asseverata in atti (doc. 6 ricorrenti), le cause di impedimento sarebbero da imputare al fatto del terzo (controinteressato), senza che il beneficiario principale della concessione edilizia abbia comunicato formalmente all'amministrazione l'esistenza dell'impedimento, al fine di ottenere una proroga del termine;
- che il Sig. -OMISSIS- contesta tale impostazione, sostanzialmente negando (o ridimensionando) la portata ostruzionistica delle proprie condotte;
- che la lite si inserisce all'interno di un più ampio contenzioso, nel quale l'unico punto fermo era costituito dall'accordo 25/7/2013 recepito nel verbale di conciliazione giudiziale e di transazione innanzi al giudice civile;
- che l'intesa prevedeva che la terrazza esistente fosse assegnata al Sig. -OMISSIS-, mentre le parti si erano impegnate a realizzare una nuova terrazza in lato sud dell'abitazione del sig. -OMISSIS-, ed assegnarla a lui;

Tenuto conto:

- che l'amministrazione, nel costituirsi in giudizio, ha sottolineato che l'esecuzione di lavori di preparazione del cantiere e dell'eliminazione di alcune piante è intervenuta soltanto tra il primo e il secondo sopralluogo (cfr. raffronto dei due verbali del 6/5/2017 e dell'8/5/2017);
- che, malgrado la rappresentazione racchiusa nella perizia giurata di parte (ove si riferisce dell'estirpazione di piantagioni e dell'asportazione di vasche in cemento armato che le contenevano), l'inizio dei lavori, idoneo ad impedire la decadenza della concessione edilizia, può ritenersi sussistente quando le opere intraprese siano tali da evidenziare l'effettiva volontà di realizzare l'opera;
- che, ad avviso della giurisprudenza, non è sul punto sufficiente la sola esecuzione dei lavori di scavo e di sbancamento, senza che sia messa a punto l'organizzazione del cantiere né sussistano altri indizi che dimostrino il reale proposito di proseguire i lavori sino alla loro ultimazione (cfr. T.A.R. Lombardia Milano, sez. IV – 28/1/2016 n. 183, che risulta appellata, e la giurisprudenza evocata; Consiglio di Stato, sez. IV – 30/9/2013 n. 4855);
- che, in buona sostanza, nel primo sopralluogo non è stato rinvenuto alcun cantiere, e comunque le minime tracce presenti nel secondo accertamento (a distanza di 2 giorni) non erano suscettibili di comprovare un effettivo “inizio lavori”;
- che lo svolgimento delle minime attività descritte l'8 agosto non sono compatibili con i connotati tipici di un cantiere edile, che esige l'utilizzo di risorse umane, mezzi e strumenti dell'impresa incaricata;

Ritenuto:

- che, in definitiva, gli interventi effettuati dai ricorrenti sono stati eseguiti ben oltre il termine di scadenza del permesso di costruire, e ad ogni modo gli stessi non configurano attività idonee a concretizzare un effettivo inizio dei lavori;
- che, quanto agli ostruzionismi denunciati, i medesimi avrebbero potuto legittimare un'istanza di proroga (che sola denota l'oggettiva conservazione dell'interesse all'attuazione di quanto assentito con il titolo edilizio) la quale non è mai stata presentata;
- che presso l'amministrazione non è mai stata effettuata alcuna segnalazione delle difficoltà di rispettare i termini di legge;
- che l'art. 15 comma 4 del DPR 380/2001 statuisce che *“Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio”*;
- che la ratio complessiva della disciplina risiede *“... nell'obiettivo di mantenere il controllo sull'attività di edificazione, ovviamente per sua natura non istantanea, non solo al momento del rilascio del titolo abilitativo ma, anche, successivamente al momento della realizzazione, garantendo solo entro limiti temporali ragionevoli il compimento dell'opera iniziata. Altrimenti, verrebbero messi in discussione la indefettibilità delle sopravvenute previsioni urbanistiche (volte per definizione a un più razionale assetto del territorio per la soddisfazione degli interessi pubblici e privati coinvolti), ed il correlato principio della esclusione della ultrattività delle normative precedenti e dei provvedimenti con esse compatibili. Da ciò, la natura eccezionale della deroga della salvezza, posta a tutela dell'affidamento dei privati già titolari di abilitazione, oltre che funzionale ad evitare la distruzione di ricchezza che deriverebbe dall'abbandono di progetti in avanzato stato di attuazione”* (Consiglio di Stato, sez. IV – 5/7/2017 n. 3283);
- che, alla luce dell'evoluzione della pianificazione urbanistica illustrata nella memoria difensiva del Comune, una proroga dell'efficacia del titolo edilizio scaduto non sarebbe oggi comunque ammissibile;
- che il ricorso introduttivo è infondato e deve essere rigettato;
- che le spese di giudizio possono essere compensate, alla luce della natura della vicenda sottesa (con l'esistenza di un aspro conflitto civilistico tra familiari) e dei valori coinvolti;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sezione staccata di Brescia (Sezione Prima), definitivamente pronunciando respinge il ricorso in epigrafe.

Spese compensate.

La presente sentenza è depositata presso la Segreteria del Tribunale che provvederà a darne comunicazione alle parti.

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'art. 52, comma 1 D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare le parti del presente giudizio.

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del giorno 2 agosto 2017 con l'intervento dei magistrati:

Mauro Pedron, Presidente

Stefano Tenca, Consigliere, Estensore

Mara Bertagnolli, Consigliere

L'ESTENSORE

Stefano Tenca

IL PRESIDENTE

Mauro Pedron

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.