

Pubblicato il 06/11/2017

Sent. n. 1689/2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

Lecce - Sezione Prima

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1345 del 2016, proposto da:

Christian Pelusio, rappresentato e difeso dall'avvocato Massimiliano Musio, con domicilio eletto presso il suo studio in Lecce, via Reggimento Fanteria, 9;

contro

Comune di Maglie, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Paola Montagna, con domicilio eletto presso lo studio Luciano Ancora in Lecce, via Imbriani, 30;

nei confronti di

Flavio Maria Roseto, rappresentato e difeso dall'avvocato Paride Cesare Creti', domiciliato ex art. 25 cpa presso Segreteria Tar in Lecce, via F. Rubichi 23;

per l'annullamento

dell'ordinanza n. 59 del 01/07/2016 a firma del responsabile del 5° Settore "Urbanistica" del Comune di Maglie, con la quale è stato ordinato il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 33 D.P.R. 380/2001, mediante la rimozione della vetrata installata nel cortile posteriore di pertinenza esclusiva dell'appartamento di proprietà del ricorrente;

di ogni altro atto presupposto, connesso e/o consequenziale e, in particolare, ove occorra del verbale di sopralluogo del 11/02/2016.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Maglie e di Flavio Maria Roseto;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 settembre 2017 il dott. Mario Gabriele Perpetuini e uditi per le parti i difensori come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Il ricorrente è proprietario di un immobile - situato al piano rialzato del complesso condominiale denominato "Palazzo Ruggeri" - sito in Maglie, alla via De Ferraris n. 51 e distinta in catasto al Fgl. 15, part. 751 sub 6.

La suddetta abitazione è stata acquistata dall'odierno ricorrente con rogito del 28.06.2012 dal Sig. Petrelli Andrea.

L'area di pertinenza dell'appartamento, prospiciente il cortile interno del suddetto condominio, è caratterizzata dalla presenza di una veranda vetrata in profilato di alluminio e vetro.

Con riferimento a tale struttura il precedente proprietario aveva richiesto in data 27.09.2004 regolare assenso edilizio, preceduto da apposita dichiarazione del 04.09.2003, controfirmata da tutti coloro che all'epoca risultavano proprietari di unità abitative presso il condominio de quo, con la quale quest'ultimi formalizzavano la non opposizione alla realizzazione della citata veranda.

Con provvedimento dirigenziale del 10.01.2005 l'Ente civico rilasciava permesso di costruire n. 4/2005.

In data 09.02.2016, il Comando di Polizia Municipale del Comune di Maglie eseguiva sopralluogo presso l'immobile in parola, unitamente a componenti dell'ufficio tecnico.

All'esito, in data 11.02.2016, veniva redatta relazione nella quale si segnalava la realizzazione di opere edilizie in assenza di idoneo titolo abilitativo, e precipuamente, di una "vetrata ubicata nel cortile interno di pertinenza esclusiva dell'appartamento e più precisamente sotto la proiezione del balcone del piano superiore".

Con provvedimento n° 59 del 01.07.2016 il Comune di Maglie ha ordinato il ripristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 33 d.P.R. 380/2001, mediante la rimozione della vetrata predetta.

Avverso tale provvedimento insorge l'odierno ricorrente chiedendone l'annullamento.

Si sono costituiti il Comune intimato ed un controinteressato chiedendo la reiezione del ricorso introduttivo del giudizio.

Con ordinanza n. 562/2016, questo collegio concedeva la tutela cautelare invocata dal ricorrente sospendendo l'efficacia del provvedimento impugnato.

All'udienza pubblica del 20 settembre 2017 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

Con tre autonomi motivi di gravame, il ricorrente lamenta:

- 1) Violazione, falsa ed erronea interpretazione ed applicazione dell'art. 15 d.p.r. n. 380 del 2001. Eccesso di potere per irragionevolezza ed illogicità dell'azione amministrativa. Violazione del principio del giusto procedimento. Carezza istruttoria. Ingiustizia manifesta;
- 2) Eccesso di potere per illogicità. Dell'azione amministrativa. Violazione del principio del giusto procedimento. Violazione art 3 l. N. 241/1990;
- 3) Eccesso di potere per illogicità manifesta sotto altro profilo. Violazione e falsa applicazione dell'art. 7 l. N. 241 del 1990. Violazione del principio del giusto procedimento;

Il ricorso è fondato e deve essere accolto.

Osserva il collegio che il mancato rispetto dei termini di cui all'art. 15 DPR n. 380/2001, conduce alla perdita di efficacia del titolo edilizio, con necessità, ai fini della realizzazione dell'opera progettata, di avanzare nuova istanza, qualora nelle more di efficacia del permesso di costruire la parte interessata non abbia presentato richiesta di proroga.

Senonché, il citato risultato decadenziale non è un effetto che si realizza a fronte del mero dato formale del mancato inoltro della comunicazione di avvio dei lavori.

Il non rispetto degli oneri formali indicati dalla norma di riferimento costituisce soltanto il presupposto per l'accertamento della eventuale decadenza del permesso di costruire (ex multis: TAR Lazio, Roma, sez. II, 18.07.2013, n. 7256) che deve essere condotto in termini concreti, in quanto integra una questione di fatto.

In altri termini, l'effetto decadenziale non consegue in via automatica alla mera carenza comunicativa, ma richiede che la formale omissione trovi a sua volta seguito nell'analisi concreta della vicenda e nel riscontro del mancato rispetto dei termini di avvio e conclusione dei lavori.

Nel caso di specie a fronte di un'opera integralmente realizzata, che per stessa ammissione del Comune di Maglie, si presenta in perfetta aderenza al progetto assentito, l'Amministrazione Comunale, riscontrata la carenza formale inerente la comunicazione di inizio lavori da parte del precedente proprietario dell'immobile, non ha condotto alcun accertamento concreto volta a stabilire l'epoca di realizzazione dell'intervento.

Nella motivazione dell'ordinanza di demolizione, infatti, ci si limita a richiamare la circostanza che gli allegati progettuali allegati alla CILA presentata dal ricorrente per la realizzazione di opere di manutenzione, non riportavano la presenza sull'area di pertinenza della veranda vetrata assentita nel gennaio 2005.

Tuttavia, l'Ente civico non considera che lo stesso tecnico che aveva redatto gli allegati progettuali avesse poi posto rimedio a quella che, evidentemente, era una omissione formale, legata al non aver tracciato graficamente la linea che prefigurava la presenza sull'area de qua della citata struttura (dichiarazione in atti).

Quest'ultimo, infatti, nelle more di efficacia triennale della C.I.L.A. attestava come "nella planimetria dello stato di fatto e di progetto per mero errore non è stata riportata la linea che identifica la veranda chiusa come da Permesso di Costruire n. 4/2005", producendo a corredo di tale dichiarazione la corretta pianta dell'immobile epurata dal summenzionato errore grafico.

L'Amministrazione, inoltre, se da un lato enfatizza una l'errore progettuale predetto, non conferisce alcuna rilevanza alle dichiarazioni prodotte da parte ricorrente in data immediatamente successiva all'accertamento dello stato dei luoghi con le quali, tanto il precedente proprietario, quanto il titolare della ditta che aveva realizzato l'opera, attestano che la stessa era stata completata già nel marzo del 2005, ad appena 2 mesi dal rilascio del permesso di costruire.

A tale quadro si aggiungono le dichiarazioni degli attuali condomini di parte ricorrente, già residenti all'interno del complesso condominiale all'epoca di rilascio del titolo edilizio che confermano come la struttura vetrata per cui è causa esiste, nell'attuale consistenza, dal 2005. Tali elementi avrebbero dovuto indurre l'Amministrazione ad un approfondimento istruttorio circa l'effettiva data di realizzazione dell'opera.

Infine, come affermato in sede cautelare nell'ordinanza n.562/2016, "...la giurisprudenza amministrativa, pur mostrandosi concorde nell'affermare che la decadenza del permesso di costruire costituisce un effetto che discende dall'inutile decorso del termine di inizio e/o completamento dei lavori autorizzati, è, tuttavia, in prevalenza orientata a richiedere, come condizione indispensabile perché detto effetto diventi operativo, l'adozione di un provvedimento formale da parte del competente organo comunale, ancorché meramente dichiarativo e con efficacia ex tunc, qualunque sia l'epoca in cui è stato adottato e quindi anche se intervenuto molto tempo dopo che i termini in questione erano inutilmente decorsi, e ancorché i suoi effetti retroagiscano al momento dell'evento estintivo (Cons. St. n. 4823/2015)".

Per i motivi suesposti il ricorso deve essere accolto.

In considerazione della relativa novità delle questioni trattate e della non univoca giurisprudenza sui punti di diritto rilevanti, sussistono giusti motivi per addivenire alla compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia Lecce - Sezione Prima definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del giorno 20 settembre 2017 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Pasca, Presidente

Jessica Bonetto, Referendario

Mario Gabriele Perpetuini, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Mario Gabriele Perpetuini

IL PRESIDENTE

Antonio Pasca

IL SEGRETARIO