

Pubblicato il 06/06/2018

Sent. n. 187/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Friuli Venezia Giulia

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 271 del 2017, proposto da Ferruccio Sclippa, rappresentato e difeso dall'avvocato Giovanni Battista Campeis, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune Lignano Sabbiadoro, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Michela Bacchetti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e con domicilio eletto presso l'avvocato Nicola Cannone in Trieste, via Valdirivo 40;

nei confronti

Condominio Riviera Residence non costituito in giudizio;

per l'annullamento

del provvedimento di data 22/6/17 del Comune di Lignano Sabbiadoro, notificato in data 26/6/17 di diniego della istanza di rilascio di permesso di costruire in sanatoria.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune Lignano Sabbiadoro;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 23 maggio 2018 il dott. Nicola Bardino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

1. Viene impugnato il provvedimento prot. n. 22628 del 22 giugno 2017, con il quale il Comune di Lignano Sabbiadoro ha negato il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, domandato dal ricorrente il 13 aprile 2017, in relazione ad un immobile realizzato in parziale difformità rispetto alla concessione edilizia n. 7196 del 1996.

1.1 L'intervento edilizio oggetto di sanatoria riguarda, in particolare, l'edificazione di una unità immobiliare che, nel contesto di un compendio condominiale, sarebbe stata aggiunta alle quattro già assentite, e ciò in assenza di titolo abilitativo e comunque in contrasto con gli strumenti edilizi all'epoca vigenti.

Il nuovo intervento avrebbe infatti sostituito il corridoio condominiale e i posti auto coperti, asserviti alle quattro unità immobiliari previste dal progetto originario.

Pertanto, le quattro unità immobiliari, oggetto della concessione, e la quinta, eretta in carenza di titoli abilitativi, sarebbero rimaste prive della dotazione di standard minimi di parcheggio, richiesti dalle norme tecniche di attuazione, all'epoca in vigore.

1.2 Quest'ultima unità, di proprietà del ricorrente, veniva raggiunta dall'ordinanza di demolizione n. 10 del 2017, notificata il 20 marzo 2017, avente ad oggetto la rimozione di tutte le opere abusive eseguite (doc. 1 – fascicolo del ricorrente).

Essa non veniva tuttavia impugnata.

Parte ricorrente preferiva invece inoltrare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria, evidenziando, da un lato, l'applicabilità del c.d. "piano casa" (artt. 57 e 58, L.R. n. 19 del 2009) e, dall'altro lato, il conseguimento (peraltro postumo) dei prescritti standard minimi di parcheggio, mediante l'asservimento, allo scopo, di "un'area funzionalmente contigua", posta nel raggio di 500 m. dall'abitazione, ai sensi dell'art. 10 bis, lett. i) del Regolamento di attuazione della L.R. n. 19 del 2009 (doc. 2 – ricorrente).

L'istanza veniva tuttavia respinta, dal momento che l'"*intervento risulta ... in contrasto con quanto previsto dal sopraccitato art. 3.1.2. lett. G) delle NTA della Var. 24 al PRPG e non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata al momento della realizzazione dello stesso*".

In altri termini, secondo l'Amministrazione, l'immobile non sarebbe comunque conforme alla strumentazione urbanistica vigente nel momento della sua realizzazione, per cui, benché ne possa essere constatata l'attuale riconducibilità alla disciplina in vigore, la sanatoria non potrebbe però essere rilasciata.

L'art. 49, L.R. n. 19 del 2009 avrebbe infatti consentito l'emissione del provvedimento favorevole richiesto, a condizione che l'intervento fosse risultato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata sia al momento di presentazione dell'istanza sia al momento precedente, di realizzazione dell'abuso: la quale condizione non si è però verificata, stante il contrasto con la strumentazione urbanistica in essere all'epoca in cui l'intervento è stato eseguito.

2. Avverso tale atto il ricorrente deduce la violazione dell'art. 49, L.R. n. 19 del 2009, sostenendo che il requisito della *doppia conformità* non risulterebbe contraddetto dall'originaria assenza dei prescritti standard urbanistici, riguardanti la disponibilità del posto auto. Detta disponibilità, infatti, non potrebbe interferire con le caratteristiche intrinseche del manufatto, trattandosi di un elemento accessorio privo di consistenza edilizia, che tutt'al più potrebbe configurare (così pare suggerire il ricorso) un mero presupposto, fissato per l'esercizio dell'attività edificatoria, ma la cui assenza non consentirebbe di qualificare l'intervento, una volta eseguito, come abusivo.

Si costituiva il Comune intimato, il quale contestava nel merito l'impugnazione, chiedendone il rigetto.

3. Il ricorso è infondato e come tale merita di essere respinto.

3.1 Deve essere richiamato in proposito l'indirizzo, costantemente affermato dalla giurisprudenza, secondo cui il rilascio del permesso di costruire in sanatoria impone "*l'accertamento della conformità alle prescrizioni urbanistiche dell'intervento edilizio realizzato senza titolo abilitativo, vale a dire di opere che, pur essendo effettuate senza il preventivo rilascio del titolo abilitativo edilizio, risultino ammissibili sotto l'aspetto urbanistico*".

Tale istituto è dunque finalizzato a sanare violazione di carattere puramente formale, laddove un intervento edilizio è comunque abusivo per effetto della mera mancanza del prescritto titolo abilitativo, anche se per ipotesi le opere siano assentibili, nel qual caso l'interessato ha l'onere di chiedere tempestivamente la sanatoria, per il cui rilascio la normativa richiede la cd. 'doppia conformità'.

Infatti, le opere abusive possono essere sanate solo se sia provata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

La doppia conformità è condicio sine qua non della sanatoria ed investe entrambi i segmenti temporali, cioè il tempo della realizzazione dell'illecito ed il tempo della presentazione dell'istanza" (da ultimo: T.A.R. Campania, Sez, III, n. 4249 del 2017).

Il provvedimento possiede pertanto carattere oggettivo e vincolato, risultando del tutto scevro da apprezzamenti discrezionali. L'Amministrazione è infatti tenuta ad accertare i requisiti di assentibilità dell'intervento edilizio sulla base della normativa urbanistica ed edilizia vigente in relazione ad entrambi i momenti considerati dall'art. 49, L.R. n.19 del 2009, conducendo, a tal fine, una valutazione essenzialmente doverosa, rigidamente ancorata alle prescrizioni fissate dalla strumentazione applicabile (così T.A.R. Campania, Napoli, sez. III, n. 6305 del 2014).

3.2 Deve così essere osservato che, nel caso di specie, l'intervento edilizio non avrebbe potuto essere eseguito sulla base della disciplina urbanistica vigente all'epoca della sua realizzazione, il che è sufficiente a precludere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Tale rilievo prescinde del tutto dalla valutazione *a posteriori* della natura o della consistenza dell'abuso, sollecitata dal ricorrente, dovendosi considerare, specie in ragione del carattere rigidamente vincolato del potere esercitato dall'Amministrazione, che la contrarietà originaria dell'intervento, rispetto alla strumentazione urbanistica, esclude il prescritto requisito della doppia conformità.

Né tale conclusione può essere contraddetta, in ragione della modesta consistenza materiale degli abusi, ovvero della loro riferibilità alla sola dotazione degli standard urbanistici richiesti, essendo preclusa, per le considerazioni anzidette, qualsiasi valutazione discrezionale afferente l'importanza della violazione oggetto della sanatoria, la quale, come visto, può essere rilasciata solo se l'intervento risulta conforme e dunque assentibile sulla base sia della strumentazione urbanistica vigente sia di quella in essere all'epoca della sua realizzazione.

Requisito, quest'ultimo, che non può certo essere ravvisato nella vicenda oggetto del giudizio, salvo aggiungere che l'attuale congruità dell'immobile rispetto al complesso della disciplina urbanistica ed edilizia, ora in vigore, potrà se del caso essere valutata dall'Amministrazione in sede di esecuzione dell'ordinanza di demolizione, già notificata al ricorrente, anche disponendo, specie in relazione ai principi di proporzionalità e di leale collaborazione, e pur sempre secondo il proprio apprezzamento discrezionale, l'eventuale conversione in sanzioni di minore gravità.

Nondimeno, per le ragioni sopra esposte, il ricorso deve essere respinto.

4. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Friuli Venezia Giulia (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la parte ricorrente a rifondere al Comune di Lignano Sabbiadoro le spese di lite che liquida nella misura di euro 1.500,00, oltre ad oneri se dovuti.

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

Così deciso in Trieste nella camera di consiglio del giorno 23 maggio 2018 con l'intervento dei magistrati:

Oria Settesoldi, Presidente

Manuela Sinigoi, Consigliere

Nicola Bardino, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Nicola Bardino

IL PRESIDENTE

Oria Settesoldi

IL SEGRETARIO