

Pubblicato il 21/06/2018

Sent. n. 1042/2018

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 1784 del 2016, integrato da motivi aggiunti, proposto da Mario Visconti, rappresentato e difeso dall'avvocato Saverio Sticchi Damiani, con domicilio eletto presso il suo studio in Lecce, via 95 Rgt Fanteria, 9;

contro

Comune di Gallipoli, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Piro, domiciliato presso la Segreteria Tar in Lecce, via F. Rubichi 23;

per l'annullamento

dell'ordinanza di demolizione n. 329 del 4/10/2016 a firma del Dirigente del Servizio - area n. 1 - politiche territoriali del Comune di Gallipoli;

di ogni altro atto presupposto, connesso e/o consequenziale.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Gallipoli;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 6 giugno 2018 la dott.ssa Patrizia Moro e uditi per le parti i difensori come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con il ricorso introduttivo del giudizio il sig. Mario Visconti ha impugnato l'ordinanza di demolizione epigrafata deducendo le censure di seguito sintetizzate:

Illegittimità sopravvenuta per effetto dell'avvenuta presentazione, in data 2.12.2016 dell'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001.

Con motivi aggiunti depositati in data 6 giugno 2017 il ricorrente ha impugnato il provvedimento di diniego del 30.3.2017, espresso dal Comune intimato, sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria ex art.36 DPR 380/2001, deducendo i seguenti motivi:

Violazione, falsa ed erronea interpretazione degli artt. 54 delle NN.TT.AA del PRG e 9 della relazione al P. di l. della "Baia Verde", nonché degli artt.146 comma 4, lett. a), del d.lgs.22.1.2004 n.42 – eccesso di potere per erronea presupposizione in fatto e diritto – carenza istruttoria e motivazionale – illegittimità in via autonoma e in via derivata.

Si è costituito in giudizio il Comune di Gallipoli insistendo per la reiezione del ricorso.

Nella pubblica udienza del 6 giugno 2018 la causa è stata trattenuta per la decisione.

Il ricorso è infondato e deve essere respinto.

Il Comune ha respinto l'istanza di sanatoria presentata dal ricorrente, rilevando che «l'intervento risulta tipologicamente e morfologicamente in contrasto con la specifica "zonizzazione" e con la particolare tutela del sito»; «il riferimento alle nuove "superficie utili o volumi" -non sanabili in area vincolata- non costituisce ... una modalità di espressione di un concetto unitario collegato alla realizzazione di un edificio».

Secondo la tesi del ricorrente invece da un lato l'inclusione di un'area nella "zona dunale" del P. di L. della "Baia Verde" non ne comporterebbe l'automatica inedificabilità, in quanto «l'art. 9, n. 3, della relazione al ... P. di L. prevede che l'utilizzazione edificatoria -pur sempre possibile- nella zona ... sia - solo- subordinata "ad accordi con l'Ispettore forestale ... »» e, dall'altro, le opere realizzate sarebbero inidonee a creare superfici utili e/o volumi in ragione delle caratteristiche fisiche e della finalizzazione.

In particolare, sarebbero inidonee a creare superfici utili e/o volumi in ragione delle caratteristiche fisiche le opere consistenti nella rifinitura e nella copertura (senza tamponature laterali dello spazio) di superfici già esistenti, nonché nella allocazione di una scala, nonché quelle consistenti nella realizzazione di n. 5 vani tecnici.

Gli assunti non sono condivisibili.

Partendo dalla definizione dei volumi tecnici, la loro definizione si rinviene nella circolare dell'allora ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 1973, secondo cui si tratta dei volumi «strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche».

La circolare precisa che la definizione «può trovare applicazione soltanto nei casi in cui i volumi tecnici non siano diversamente definiti o disciplinati dalle norme urbanistico-edilizie vigenti nel Comune» e che, in ogni caso, la loro sistemazione «non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico»,

Secondo costante orientamento giurisprudenziale, da quale non vi è motivo per discostarsi (TAR Napoli n. 3490/2015 e n. 4132/2013; Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza n. 175/2015 e n. 1512/2014; Consiglio di giustizia amministrativa, sentenza n.207/2014), per l'identificazione dei volumi tecnici va fatto riferimento a tre ordini di parametri.

Il primo ha carattere positivo ed è di tipo funzionale, dovendo sussistere un rapporto di strumentalità necessaria del volume tecnico con l'utilizzo della costruzione. Il secondo e il terzo hanno carattere negativo e sono collegati: all'impossibilità di elaborare soluzioni progettuali diverse all'interno della parte abitativa, per cui tali volumi devono essere ubicati solo all'esterno; ad un rapporto di necessaria proporzionalità fra le esigenze edilizie ed i volumi, che devono limitarsi a contenere gli impianti serventi della costruzione principale e devono essere completamente privi di una propria autonomia funzionale, anche solo potenziale.

Inoltre, è stato escluso che possa considerarsi volume tecnico un locale con requisiti di abitabilità, reso non abitabile con una semplice operazione di tamponamento delle finestre, essendo questa «una operazione in sé talmente semplice, reversibile e surrettizia da non privare l'ambiente della sua intrinseca qualità abitativa» (Consiglio di Stato, sezione VI, n. 2825/2014).

Come pure è stato ritenuto che la realizzazione di un locale sottotetto con vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna, costituisca «indice rilevatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati» (Consiglio di giustizia amministrativa siciliana, sentenza n. 207/2014; Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza n.3666/2013; Tar Puglia-Lecce, sezione III, n. 2170/2011).

Analogamente sono stati esclusi dal novero dei volumi tecnici anche i vani scala (Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza n. 2565/2010), le verande, se di dimensioni superiori ad ospitare un impianto tecnologico come una caldaia (Consiglio di Stato, sezione VI, n. 2226/2015; Tar Campania-Napoli sezione VIII, sentenza n. 4132/2013) ed i piani interrati, se utilizzati come locali complementari all'abitazione (Tar Marche, sentenza n. 21/2003).

Nella specie, trattasi di diversi locali apparentemente realizzati per civile abitazione, comprensivi di servizi igienici stante la mancata dimostrazione del rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo di una costruzione, nel senso della loro unica finalità e stretta necessità di contenere impianti tecnici serventi una costruzione principale che non possano per esigenze tecniche essere inglobati entro il corpo della costruzione.

Nella corretta ottica unitaria peraltro le opere realizzate costituiscono sicuramente interventi che realizzano superfici utili, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004, i quali sono esclusi dalla possibilità di essere assentiti in sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001.

Tale circostanza, sufficiente a reggere la legittimità del provvedimento impugnato, comporta la reiezione del ricorso per motivi aggiunti.

Deve essere respinto anche il ricorso proposto avverso l'ordine di demolizione.

Invero, quanto alla dedotta illegittimità sopravvenuta per effetto della presentazione dell'istanza di sanatoria, la Sezione condivide l'orientamento secondo il quale la proposizione di un'istanza di sanatoria, pur non comportando la radicale e definitiva inefficacia dell'ordine di demolizione, fa conseguire al provvedimento impugnato un mero stato di temporanea inefficacia nelle more di una decisione, espressa o tacita, da parte dell'Amministrazione.

Senonché, nel caso di specie, a fronte della citata istanza di sanatoria, il Comune ha adottato il provvedimento conclusivo suindicato, sicché essendo venuto meno lo stato di temporanea quiescenza dell'atto, quest'ultimo ha riacquisito nuovamente la sua primigenia efficacia.

In definitiva, il ricorso e i motivi aggiunti devono essere respinti.

Sussistono nondimeno giustificati motivi (in considerazione delle oscillazioni giurisprudenziali relative ai rapporti tra ordine di demolizione e istanza di sanatoria) per disporre la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia Lecce - Sezione Prima definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del giorno 6 giugno 2018 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Pasca, Presidente

Patrizia Moro, Consigliere, Estensore

Roberto Michele Palmieri, Primo Referendario

L'ESTENSORE

Patrizia Moro

IL PRESIDENTE

Antonio Pasca

IL SEGRETARIO