

**Pubblicato il 11/04/2019**

**Sent. n. 232/2019**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria**

**Sezione Staccata di Reggio Calabria**

ha pronunciato la presente

### **SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 262 del 2018, proposto da [omissis], rappresentati e difesi dall'avvocato Rosella Tassone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

il Comune di Palizzi, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Rosario Infantino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; Marino Aurelio, nella qualità di Capo Area Tecnica, Larizza Pietro, nella qualità di R.U.P. e Priolo Elisabetta, nella qualità di Segretario Comunale, non costituiti in giudizio;

per l'annullamento

- dell'ordinanza di sospensione lavori prot. n. [omissis];

- dell'ordinanza di demolizione delle opere abusive, prot. n. [omissis], notificata in data [omissis].

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 6 febbraio 2019 la dott.ssa Agata Gabriella Caudullo 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 ricorso ritualmente notificato e depositato i ricorrenti – nella qualità di proprietari dell'immobile ([omissis]) e comodatari dello stesso ([omissis]) - hanno impugnato i provvedimenti in epigrafe con cui il Comune di Palizzi ha, prima, sospeso i lavori oggetto della SCIA presentata in data [omissis] e, poi, ordinato la demolizione delle opere realizzate.

1.1. Rappresentano i ricorrenti di aver sottoscritto un contratto di comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri il 28 febbraio 2018, con il quale i proprietari hanno autorizzato i comodatari ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile ubicato al piano terra del fabbricato sito in Palizzi [omissis].

Intendendo destinare la superficie in questione ad uffici, hanno presentato, in data [omissis], una SCIA avente ad oggetto il "*cambio di destinazione d'uso con opere di manutenzione straordinaria di due unità immobiliari situate al piano terra di una maggior fabbricato ubicato in via [omissis]*".

Con ordinanza prot. n. [omissis], il Comune di Palizzi ha, tuttavia, disposto la sospensione dei lavori invitando sia i proprietari che i comodatari a presentare, entro i successivi trenta giorni, "*adeguate giustificazioni tecnico – urbanistiche*" attinenti alla rilevata non conformità delle opere con il PRG,

tenuto conto che “con la soppressione dell’originaria superficie destinata a garage, si incide sul carico urbanistico e si modificano, quindi, gli indici urbanistici del lotto” e che inoltre, “l’eliminazione del garage si pone in contrasto con il dettato della legge n. 122 del 24.03.1989”.

I ricorrenti sono stati invitati, altresì, ai fini dell’eventuale accoglimento della pratica inerente all’agibilità:

- a comunicare le generalità della ditta e/o installatore termico- elettrico di progetto deputato al rilascio della dichiarazione di conformità dell’impianto a regola d’arte;
- a trasmettere, per puntuale verifica asismica del fabbricato sul quale è in atto il proposto intervento, copia autenticata della certificazione di idoneità statica depositata presso l’Organo preposto al controllo (Ex Genio Civile), anteriore al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Parte ricorrente rappresenta di aver riscontrato le suddette richieste:

- indicando il luogo da adibire a parcheggio in un’area aperta di pertinenza al fabbricato;
- allegando il certificato di idoneità statica e sismica redatta dall’Ing. Mesiano Vincenzo ai fini dell’art. 35 L. 47/1985.

Deduce di non avere indicato il nominativo dell’installatore di impianti elettrici in quanto la ditta indicata nella SCIA era l’unica incaricata di eseguire tutti i lavori.

Con separata istanza del [omissis] ha invitato l’amministrazione comunale a revocare l’ordinanza di sospensione dei lavori.

Con ordinanza prot. n. [omissis], tuttavia, il Comune ha ordinato la demolizione delle opere ritenendo non soddisfattivi i chiarimenti forniti e non sufficiente a superare i rilievi formulati la proposta integrazione del progetto allegato alla SCIA.

2. I ricorrenti sollevano avverso i provvedimenti impugnati le censure così sinteticamente riassunte:  
*I. violazione del DPR n. 380/2001, violazione e falsa applicazione della l. 7 agosto 1990 n. 241, irragionevolezza, illogicità manifesta, difetto di istruttoria- procedimento, eccesso di potere.*

L’ordinanza di sospensione dei lavori sarebbe illegittima per essere stata notificata solo ai proprietari e non anche ai comodatari che avevano presentato la SCIA.

*II. violazione dell’art. 27 comma 3 DPR n. 380 del 2001, difetto di motivazione, irragionevolezza, illogicità manifesta, difetto di istruttoria, eccesso di potere.*

L’ordinanza di demolizione sarebbe stata adottata e notificata decorsi i 45 giorni dalla notifica dell’ordinanza di sospensione quando questa aveva, pertanto, perso la sua efficacia ai sensi dell’art. 27 comma 3 del DPR n. 380/2001.

*III. violazione legge sul condono n. 47/1985, violazione della concessione in sanatoria rilasciata per la costruzione del piano terra del fabbricato, violazione della concessione di costruzione rilasciata per la costruzione del primo piano.*

Rileva parte ricorrente:

- il piano terra del fabbricato è stato assentito con una concessione in sanatoria rilasciata il [omissis] ed il primo piano con una concessione di costruzione rilasciata il [omissis];
- il garage al piano terra non sarebbe mai esistito ed infatti non sarebbe indicato nel certificato di idoneità statica.

Deduce altresì che anche qualora tale garage fosse esistito ed assentito con la concessione in sanatoria, non troverebbe applicazione la legge Tognoli non comportando la modifica di destinazione d’uso alcun aumento di superficie.

*IV violazione del principio di trasparenza amministrativa per violazione della legge 124 del 2015 e dei decreti attuativi n. 126/ 2016 n. 222/ 2016.*

Parte ricorrente lamenta, inoltre, l’omessa predisposizione da parte del Comune di Palizzi dei modelli per presentare la SCIA e deduce, altresì, che non sarebbe stato possibile interloquire con il RUP, assente per malattia.

*V. Eccesso di potere per illogicità, errore sui presupposti, sviamento, violazione della Legge Madia e dei decreti attuativi, omessa motivazione, eccesso di potere, falsità in atti.*

Parte ricorrente contesta l'affermazione secondo la quale la modifica di destinazione d'uso comporterebbe aumento dell'indice e del carico urbanistico, trattandosi di una modifica da commerciale a privato che, anzi, implicherebbe riduzione del carico urbanistico.

*VI. Assenza del potere in capo all'amministrazione comunale di ordinare la demolizione dei lavori in forza di titolo valido ed efficace e fuori dai casi previsti dall'art. 31 DPR n. 380/2001.*

Non sussisterebbero i presupposti del richiamato articolo 31 atteso che non sono state realizzate opere non previste dalla SCIA.

*VII. Assenza del potere in capo all'amministrazione comunale di ordinare l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31 DPR n. 380/2001.*

La prevista acquisizione al patrimonio comunale in caso di omessa esecuzione dell'ordine demolitorio sarebbe, ancora, illegittima riguardando un bene di proprietà di un terzo estraneo all'abuso.

*VIII. violazione del DPR 380/2001, eccesso di potere, irragionevolezza, illogicità manifesta, difetto di istruttoria.*

Il mutamento di destinazione d'uso non implicherebbe alcuna modifica dell'indice e del carico urbanistico atteso che l'art. 24 delle norme tecniche del Piano Regolatore Generale del Comune di Palizzi prevede per gli uffici privati, per i negozi e per le attività commerciali (3,00 Metri Cubi/Metri Quadrati).

L'immobile, peraltro, sorge nella zona edificata di ristrutturazione e completamento e le destinazioni ammesse sono espressamente indicate: abitazioni, uffici, negozi, magazzini botteghe, piccoli insediamenti alberghieri.

*IX. Violazione del DPR 380/2001, eccesso di potere, irragionevolezza, illogicità manifesta, difetto di istruttoria.*

I provvedimenti impugnati sarebbero, ancora, illegittimi perché né il RUP né il responsabile dell'area tecnica avrebbero effettuato alcun sopralluogo.

*X. Violazione della legge sul condono n. 47/1985, del principio della successione delle leggi nel tempo (legge n. 47/1985- d.lgs. 380/2001 norme e procedure in materia asismica), richiesta contraddittoria, eccesso di potere.*

*XI. Violazione legge sul condono n. 47/1985 e violazione concessione in sanatoria rilasciata dallo stesso ente.*

Sarebbe errato il riferimento contenuto nell'ordinanza di sospensione dei lavori alla legge n. 122/1989 in materia di parcheggi nei centri urbani nonché al P.R.G. atteso che la concessione in sanatoria, rilasciata conformemente alle disposizioni all'epoca vigenti, non menziona il garage, ma esclusivamente l'abitazione ed il negozio. Nessun garage avrebbe potuto, pertanto, essere realizzato.

*XII. Illegittimità dell'ordine di demolizione sotto un ulteriore profilo.*

L'ordinanza di demolizione sarebbe, infine, illegittima per aver concesso alle parti ricorrenti un termine per ottemperare di soli 20 giorni in luogo dei 90 giorni previsti dalla legge.

3. Il 21 giugno 2018 si è costituito in giudizio il Comune di Palizzi che, con successiva memoria depositata il 5 luglio 2018, ha eccepito l'inammissibilità del ricorso nella parte in cui ha ad oggetto l'ordinanza di sospensione dei lavori in quanto superata dall'adozione del provvedimento definitivo di demolizione.

Il Comune ha, altresì, rilevato l'infondatezza del ricorso.

In merito all'asserita inesistenza nei progetti approvati con la concessione di costruzione del 17 febbraio 2002 e con la concessione in sanatoria del 18 luglio 1994 di un'area concretamente adibita a parcheggio al posto dell'ufficio privato oggetto della SCIA, l'amministrazione comunale ha controdedotto che gli stessi ricorrenti:

- hanno presentato una SCIA nella quale ha dato atto della preesistenza del garage (cfr. SCIA pagg. 3 punto d), 4 punto f) e pag. 22), con tanto di piantine allegate ove risulta la preesistenza del garage e la volontà del cambio di destinazione d'uso (cfr. Tavola n. 2 pagg. 2, 4, 6);
- hanno comunicato il cambio di destinazione d'uso da garage a studio privato,

- hanno prodotto in giudizio gli atti da cui risulta la preesistenza di un garage (cfr., tra l'altro, il contratto di comodato);

- in sede di precisazioni depositate al Comune, hanno evidenziato la presenza del garage (cfr. relazione integrativa pagg. 2, 3) con tanto di piantine (cfr. tavola 2 integrazione), ribadendo il cambio di destinazione d'uso.

4. Con ordinanza n. 106 del 12 luglio 2018 questa Sezione ha respinto l'istanza cautelare rilevando come la documentazione allegata alla SCIA desse atto della preesistenza del garage la cui trasformazione in locale da destinare ad ufficio privato, implicando un cambio di destinazione d'uso tra categoria edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, non può essere considerata *"urbanisticamente irrilevante"*.

5. Con ordinanza n. 6744/2018 la VI sezione del Consiglio di Stato, rilevato che *"la principale questione di fatto implicata nella presente controversia è segnatamente: se l'esecuzione dei lavori oggetto di SCIA abbia intaccato la dotazione minima di aree destinate a parcheggio in relazione alla volumetria urbanistica del fabbricato insistente sul lotto è necessaria di approfondimenti istruttori incompatibili con il carattere sommario tipico della presente fase cautelare"*, ha accolto il ricorso in appello proposto dagli odierni ricorrenti sospendendo gli effetti dell'ordinanza di demolizione impugnata in primo grado.

6. All'udienza pubblica del 6 febbraio 2019, in vista della quale le parti hanno depositato ulteriori memorie ed allegato nuovi documenti a supporto delle tesi difensive, la causa è stata posta in decisione.

7. Il Collegio deve farsi carico preliminarmente di esaminare l'istanza di cancellazione della affermazioni, ritenute offensive, contenute nelle premesse del ricorso, formulata, ai sensi dell'art. 89 c.p.c., dalla parte resistente.

L'istanza deve essere accolta con riferimento alle frasi di pag. 3 del ricorso (da *"Perché il collegio"* a *"di uno dei ricorrenti."*), come segnalate dalla difesa dell'amministrazione comunale, trattandosi di espressioni inopportune e del tutto estranee all'oggetto della causa.

8. Il Collegio ritiene, altresì, di dover condividere l'eccezione di inammissibilità delle censure mosse avverso l'ordinanza di sospensione dei lavori, prot. n. [omissis].

Secondo un consolidato orientamento al quale la Sezione intende aderire, *"il potere di sospensione dei lavori edili in corso, attribuito all'autorità comunale dall'art. 27, comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ha natura cautelare, in quanto è teso ad evitare che la prosecuzione dei lavori determini un aggravio del danno urbanistico; dalla natura interinale e provvisoria del relativo provvedimento discende che, allo spirare del termine di 45 giorni dalla sua adozione, laddove l'Amministrazione non abbia emanato alcun provvedimento sanzionatorio definitivo, l'ordine di sospensione dei lavori perde ogni efficacia, appunto perché il provvedimento emanato nel suo esercizio ha la caratteristica della provvisorietà fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, mentre, nell'ipotesi di emissione del definitivo provvedimento sanzionatorio, è in virtù di quest'ultimo che viene a determinarsi la lesione della sfera giuridica del destinatario, con conseguente assorbimento della disposta misura sospensiva. In definitiva l'ordinanza di sospensione dei lavori è un provvedimento eccezionale, con efficacia strettamente limitata nel tempo, avente il solo scopo (cautelare) di impedire il procedere della costruzione, in modo da consentire alla Pubblica Amministrazione di potersi determinare con una misura sanzionatoria (ordine di demolizione, ovvero applicazione di una sanzione pecuniaria), non potendosi consentire che il destinatario possa essere esposto "sine die" all'incertezza circa la sussistenza del proprio "jus aedificandi" (T.A.R. Napoli, sez. II, sentenza n. 5329 del 3 settembre 2018).*

Nel caso di specie, l'ordinanza di sospensione ha esaurito i suoi effetti – sia per il decorso dei 45 giorni che per la successiva adozione del provvedimento sanzionatorio definitivo – già prima della notifica del presente mezzo di gravame che, pertanto, è, per questa parte, inammissibile per carenza di interesse.

9. Restano, quindi, da esaminare i motivi di ricorso afferenti alla pretesa illegittimità dell'ordinanza di demolizione avverso la quale parte ricorrente solleva una pluralità di censure che attengono sia a profili di carattere procedurale che alle motivazioni su cui si fonda l'impugnata ordinanza.

9.1. Sotto il primo aspetto, parte ricorrente lamenta che l'ordinanza di demolizione è stata adottata allorché era già decorso il termine di 45 giorni dalla sospensione dei lavori disposta ai sensi dell'art. 27, comma 3, DPR n. 380/2001.

La censura non è meritevole di positivo apprezzamento.

Il provvedimento di demolizione può essere adottato, infatti, non solo in carenza di un previo ordine di sospensione dei lavori (cfr., tra le altre, C.d.S., Sez. IV, 9 novembre 2017, n. 5172) ma anche ben oltre la scadenza del termine di efficacia di quest'ultimo, senza, peraltro, che le indicate circostanze possano in alcun modo incidere negativamente sulla legittimità del provvedimento *de quo*, attesa l'autonomia - anche funzionale - delle misure in trattazione e, comunque, rilevato che il termine di 45 gg. in trattazione - per come la disposizione in argomento risulta formulata - costituisce e, pertanto, va correttamente inteso quale mero termine di efficacia della sospensione dei lavori e non certo come un "termine perentorio" entro cui l'Amministrazione è tenuta ad adottare l'ordine di demolizione (cfr., ex multis, TAR Roma, sez. II, sentenza n. 4791 del 2 maggio 2018; TAR Sicilia, Catania, sentenza n. 173 del 24 gennaio 2017; TAR Marche, Sez. I, sentenza n. 18 del 5 gennaio 2017).

9.2. Ancora sotto il profilo prettamente procedurale, i ricorrenti deducono che l'amministrazione comunale avrebbe illegittimamente assegnato loro un termine di soli 20 giorni per eseguire l'ordine di demolizione.

La censura è infondata alla luce del prevalente indirizzo giurisprudenziale, dal quale non si ravvisano motivi per discostarsi, secondo il quale l'assegnazione di un termine inferiore a novanta giorni per l'ottemperanza all'ordine di demolizione è inidonea a determinarne l'illegittimità, risolvendosi in una violazione meramente formale non lesiva per l'interessato, il quale conserva comunque un termine non inferiore a quello di legge per ottemperare all'ingiunzione (cfr. Cons. St., Sez. VI, 8 luglio 2011 n. 4102; Sez. V, 24 febbraio 2003 n. 986; C.d.S., Sez. V, 3 febbraio 2000, n. 597).

Nel caso di specie, peraltro, la difesa del Comune ha dato atto che *“la non corretta indicazione di giorni 20 è un mero errore di trascrizione”*.

9.3. È, inoltre, infondato il motivo di ricorso con cui parte ricorrente lamenta la mancata adozione da parte del Comune di Palizzi di una *“modulistica unificata per la SCIA”*, atteso che una tale carenza, nei termini prospettati in ricorso, non è in alcun modo idonea ad inficiare la legittimità dell'ordinanza di demolizione. L'asserita mancanza di tali modelli non ha impedito, invero, la corretta instaurazione del contraddittorio procedimentale, come è dimostrato dal fatto che i ricorrenti hanno presentato una integrazione della SCIA sulla base dei rilievi formulati con l'ordinanza di sospensione ed hanno, altresì, presentato, in allegato alla successiva istanza di revoca di tale ordinanza di sospensione, una relazione tecnica illustrativa corredata da documenti e planimetrie.

10. Devono essere esaminate a questo punto le censure concernenti le motivazioni poste a sostegno dell'impugnata ordinanza di demolizione.

Motivazioni che possono essere così sinteticamente riportate:

- a) la proposta attività edilizia incide sul carico urbanistico del lotto, interessando tutto il fabbricato e non solo quello oggetto degli interventi indicati nella SCIA.
- b) non è stata indicata la Ditta esecutrice degli impianti di natura elettrica;
- c) il certificato di regolarità statica richiede il visto di regolarità da parte del Dipartimento dei LL.PP. della regione Calabria, non ancora acquisito.

10.1. Rileva preliminarmente il Collegio che, per consolidato orientamento giurisprudenziale, se il provvedimento gravato risulta sorretto da più ragioni giustificatrici (c.d. "provvedimento plurimotivato") tra loro autonome, logicamente indipendenti e non contraddittorie, il giudice ove ritenga infondate le censure indirizzate nei confronti di uno dei motivi assunti a base dell'atto controverso, idoneo di per sé a sostenerne e a comprovarne la legittimità, ha potestà di respingere il ricorso sulla sola scorta di tale rilievo, con assorbimento delle censure dedotte nei confronti degli altri capi del provvedimento, indipendentemente dall'ordine con cui i motivi sono stati articolati, in quanto

la conservazione dell'atto implica la perdita di interesse del ricorrente all'esame delle altre doglianze (cfr. ex multis, Cons Stato Sez. IV 5/7/2010 n. 4244; Cons Stato Sez. VI 17/10/2008 n. 3609; id. 18/5/2012 n. 2894; id. 27/4/2015 n. 2123; id. 12/5/2016 n. 1921).

Ciò premesso, deve affermarsi che l'ordinanza di demolizione impugnata resiste alle doglianze di parte ricorrente attesa l'infondatezza delle censure proposte avverso il punto a) sopra richiamato.

10.2. Deduce parte ricorrente che la richiesta modifica della destinazione d'uso non comporta alcun aumento dell'indice e del carico urbanistico trattandosi, diversamente da quanto rilevato dall'amministrazione comunale, di una trasformazione da locale ad uso commerciale (negozi) a locale ad uso privato (ufficio) che, anzi, comporterebbe una riduzione del carico urbanistico.

I ricorrenti negano, infatti, che il locale in questione sia mai stato adibito a garage ed a tal fine deducono che una tale classificazione non è rinvenibile nei progetti assentiti né nel certificato di idoneità statica.

Tale affermazione risulta, tuttavia, smentita dalla documentazione versata in atti e, in particolare, dalla SCIA (nonché dalla documentazione ad essa allegata) nella quale viene dato atto della preesistenza di un garage con riferimento al quale i ricorrenti hanno richiesto proprio, con la SCIA del 2 marzo 2018, il mutamento di destinazione d'uso ad ufficio privato.

Il garage è, innanzitutto, indicato nella perizia allegata alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria del 1986 (v. doc. n. 12 depositato il 4 giugno 2018).

Le tavole e la relazione allegate alla SCIA descrivono in modo puntuale i locali ed individuano il garage delle dimensioni pari a 33,48 mq, allegando, altresì, documentazione fotografica dello stesso (v. doc. n. 2 depositato il 4 giugno 2018).

Anche nella relazione tecnica allegata all'istanza di revoca dell'ordinanza di sospensione viene dato atto della preesistenza del garage e, nel contempo, viene individuata la nuova area da destinare a parcheggio, in sostituzione del suddetto garage, in un'area libera, di proprietà della stessa ditta, con un'estensione pari a 38,90 (v. doc. n. 6 depositato il 4 giugno 2018).

10.3. Partendo da tale dato – ovvero dalla dimostrata precedente destinazione a parcheggio del locale da destinare ad ufficio privato – occorre chiarire:

- se la modifica di destinazione d'uso da parcheggio ad ufficio sia una modifica urbanisticamente rilevante ed in quanto tale idonea ad incidere sul carico urbanistico del lotto, con riferimento *“alla struttura edilizia nella sua interezza”*;

- se, come rilevato dal Consiglio di Stato, *“l'esecuzione dei lavori oggetto di SCIA abbia intaccato la dotazione minima di aree destinate a parcheggio in relazione alla volumetria urbanistica del fabbricato insistente sul lotto”* (ordinanza n. 6744/2018).

10.4. In merito al primo profilo, ritiene il Collegio di confermare quanto già affermato in sede cautelare.

Non è possibile considerare urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage in un locale da destinare ad ufficio privato dovendosi ritenere, al contrario, che solo il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie omogenee non incide sul carico urbanistico mentre, allorché lo stesso intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, così come tra locali accessori e vani ad uso residenziale, comporta una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico ( TAR Lazio, Roma, Sez. II bis, sentenza n. 7739 dell'11 luglio 2018, n. 9074 del 30 agosto 2018; n. 4225 del 4 aprile 2017 e n. 1439 del 30 gennaio 2017).

È stato puntualizzato, invero, che *“nell'ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, devono distinguersi i locali abitabili in senso stretto dagli spazi “accessori” che, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie edificabile e non sono presi in considerazione come superficie residenziale all'atto del rilascio del permesso di costruire: autorimesse, cantine e locali di servizio rientrano, di norma, in questa categoria.*

*Perciò non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile; senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e*

della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire" (TAR Lazio, Sez. II quater, sentenza n. 4557/2017).

10.5. In merito al secondo profilo, si evince dalla documentazione in atti che:

- il locale originariamente adibito a garage aveva un'estensione di mq 38,38;
- nella integrazione alla SCIA viene individuata un'area esterna da destinare a parcheggio, in sostituzione del suddetto garage, con estensione pari a mq 38,90.

Dalla relazione tecnica prodotta dagli stessi ricorrenti (doc. n. 32 depositato il 4 giugno 2018) si ricava, altresì, che:

- il lotto sul quale insistono le opere ricade in zona BS (Zona edificata di ristrutturazione e completamento edilizio);
- con riferimento a tale zona, le Norme Tecniche di attuazione al PRG prevedono, per le aree da destinare a parcheggio, un indice pari a 1mq/10mc, ovvero non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Parte ricorrente rileva, inoltre, che il fabbricato in questione ha un volume di mc 1.264,15 e che, pertanto, l'area che sarebbe possibile destinare a parcheggio, secondo quanto stabilito dalle sopra richiamate Norme Tecniche di Attuazione, è pari a mq 126 (v. pag. 5 della perizia di parte e pag. 2 della memoria di replica depositata il 14 gennaio 2019).

Risulta, pertanto, evidente che le aree destinate a parcheggio, così come individuate nelle tavole planimetriche prodotte ad integrazione del progetto allegato alla SCIA, con un'estensione pari a mq 38,90, sono ben al di sotto dell'indice (pari ad 1 mq/10 mc) previsto dalle NTA.

Né risulta dimostrata l'esistenza di ulteriori aree effettivamente ed attualmente destinate a parcheggio. Parte ricorrente ha dedotto, invero, che il progetto depositato al Comune ed al Genio Civile nel 1983 indicava 10 posti auto ma tali posti auto non sono più riportati nelle planimetrie allegate alla SCIA né alla successiva integrazione.

Quest'ultima, infatti, come già rilevato, si limita ad individuare un'area esterna di estensione pari a mq 38,90 e, quindi, inferiore all'indice stabilito dalle NTA.

Non può, infine, rilevare la generica affermazione circa la sussistenza di un'area esterna, libera, astrattamente idonea ad essere adibita a parcheggio in mancanza di una specifica destinazione contenuta negli elaborati progettuali allegati alla SCIA.

11. È, infine, infondato il motivo con cui i ricorrenti deducono che il Comune ha erroneamente disposto che, nel caso di inottemperanza dell'ordinanza di demolizione, si sarebbe proceduto alla acquisizione gratuita al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31 del testo unico n. 380 del 2001 nonostante sia dimostrato che i proprietari dell'immobile, avendo concesso lo stesso in comodato alla figlia ed al genero, non sono responsabili dell'abuso.

Se invero, per pacifica giurisprudenza, *"l'acquisizione gratuita dell'area su cui sia stato realizzato un immobile abusivo non può essere dichiarata nei confronti del proprietario che, del tutto estraneo al compimento dell'opera abusiva, non possa ritenersi responsabile della stessa"* (ex multis, Consiglio di Stato, Sez. V, 11/07/2014, n. 3565), non va, però, sottaciuto che tale principio non può essere applicato qualora il proprietario, sebbene non responsabile dell'abuso, sia venuto a conoscenza dello stesso e non si sia adoperato per impedirlo con gli strumenti offerti dall'ordinamento. Nel caso di specie non risulta che i signori Assunta e Cosimo Tassone si siano adoperati per impedire l'abuso e non è, peraltro, nemmeno ipotizzabile che i lavori effettuati al pian terreno dello stesso stabile in cui hanno la loro residenza, siano stati realizzati a loro insaputa.

12. Per le ragioni che precedono, il ricorso:

- è dichiarato inammissibile nella parte che ha ad oggetto l'impugnazione dell'ordinanza di sospensione dei lavori prot. n. [omissis];
- deve essere, per il resto, respinto.

13. Le spese seguono la soccombenza e sono, dunque, poste a carico della parte ricorrente nella misura indicata in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria, Sezione Staccata di Reggio Calabria, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo dichiara in parte inammissibile e lo respinge per il resto.

Ordina la cancellazione della frase contenuta nel ricorso introduttivo, come specificata al punto 7) della parte motiva.

Condanna parte ricorrente al pagamento in favore della parte resistente delle spese di lite che si liquidano in complessivi € 2.000,00 (duemila/00), oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

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

Così deciso in Reggio Calabria nella camera di consiglio del giorno 6 febbraio 2019 con l'intervento dei magistrati:

Caterina Criscenti, Presidente

Agata Gabriella Caudullo, Referendario, Estensore

Andrea De Col, Referendario

L'ESTENSORE

Agata Gabriella Caudullo

IL PRESIDENTE

Caterina Criscenti

IL SEGRETARIO