

Pubblicato il 27/01/2020

Sent. n. 2/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Valle D'Aosta

(Sezione Unica)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 24 del 2019, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandro Quagliolo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; contro Comune La Salle non costituito in giudizio; nei confronti [omissis] non costituita in giudizio; per l'annullamento della diffida n. [omissis] del [omissis] a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di La Salle nonché di ogni altro atto antecedente, connesso e presupposto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 gennaio 2020 il dott. Andrea Migliozzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

I – A seguito di segnalazioni fatte da una condoina, [omissis], circa il non regolare posizionamento di una caldaia a gas e dei relativi scarichi in alcuni spazi inerenti unità immobiliari presenti nel fabbricato sito località [omissis], il Comune di La Salle con ordinanza n. [omissis] dell'[omissis] ordinava l'inagibilità di tutte le unità abitative presenti nel fabbricato, per poi, l'anzidetto Comune disporre con ordinanza n. [omissis], a seguito dei lavori eseguiti dalla Società ricorrente, originaria proprietaria dell'immobile condominiale, la revoca, in sede di autotutela, della citata ordinanza n. [omissis].

II – La sig.ra Longoni faceva pervenire poi altre segnalazioni con cui veniva altresì messo in rilievo il profilo edilizio delle opere eseguite dalla [omissis] per la eliminazione di eventuali pericoli relativi al posizionamento della caldaia, quanto al titolo necessario per l'autorizzabilità dei lavori stessi.

III - Sempre in relazione alla questione del posizionamento della caldaia in questione, veniva emessa l'ordinanza comunale n. [omissis] con cui era disposta l'immediata messa in sicurezza del fabbricato fino alla esecuzione dei lavori necessari al ripristino delle condizioni di sicurezza, ordinanza poi revocata con ordinanza n. [omissis] del [omissis] emessa a seguito della relazione comunicata con nota del [omissis] con cui i Vigili del Fuoco hanno attestato che i lavori di messa in sicurezza del

fabbricato sono stati effettuati e che le caldaie a servizio del fabbricato possono nuovamente essere messe in esercizio.

IV – Interveniva quindi ad opera del Responsabile del Servizio Tecnico Edilizia Privata del suindicato Comune l’adozione della diffida n. [omissis] del [omissis].

Con tale provvedimento l’anzidetto Ente locale rilevava l’avvenuta esecuzione da parte della [omissis] di opere edilizie finalizzate alla messa a norma dell’impianto di GPL in assenza di titolo abilitativo previsto per detti lavori. In particolare l’Amministrazione annotava che gli interventi costituiti da : 1) “apertura intercapedine sul lato del terrazzino alloggio [omissis] che corre lungo tutto il fabbricato e che già collega la corte di proprietà della [omissis] sullo stesso piano...”; 2) “realizzazione di una condutture per mettere in comunicazione la corte interna e la facciata esterna passante attraverso l’intercapedine ... rientrano nel concetto di manutenzione straordinaria per i quali è necessaria la preventiva presentazione di una SCIA edilizia e quindi , in assenza di detto titolo abilitativo , costituiscono un abuso edilizio”. Conseguentemente il Responsabile del Servizio Tecnico diffidava [omissis] ai sensi dell’art. 82 della L.R. n. 11/1998 ad eliminare entro 90 giorni “le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo previsto, consistenti nei lavori sopra appena descritti oltre a quelli relativi alla “ rotazione di 180° gradi della caldaia identificata come [omissis] con conseguente chiusura verso l’esterno dell’armadio contenente la stessa ed apertura verso l’interno dell’immobile” e alla “ creazione di una piccola canaletta di sfogo all’interno dell’intercapedine verso il foro posto a bordo del balconcino dell’alloggio [omissis] atta ad eliminare la contropendenza”.

V - La predetta Società ha impugnato con il ricorso all’esame detto provvedimento, deducendone la illegittimità per i seguenti motivi.

1) eccesso di potere. Erronea applicazione di legge. Contraddittorietà ed irragionevolezza. Trasvalutazione ed erronea valutazione dei fatti. violazione di legge con riferimento all’allegato A della DGR n. 1759 del 571272014 ;

2) eccesso di potere. Violazione dei principi di correttezza e buona fede. Motivazione carente e contraddittoria. Sviamento di potere. Illogicità ed ingiustizia manifesta;

3) violazione di legge con riferimento all’art. 82 della legge regionale n. 11/98.

Le parti intime (Comune di La Salle e [omissis]) non si sono costituite in giudizio.

All’odierna udienza pubblica la causa è stata introitata per la decisione

Tanto premesso, il ricorso merita positivo apprezzamento e va accolto in ragione della fondatezza delle censure di violazione e falsa applicazione di legge ed eccesso di potere per erronea valutazione dei fatti e per illogicità ed ingiustizia manifesta puntualmente dedotti con il primo e secondo mezzo d’impugnazione, nei sensi di seguito indicati.

Occorre preliminarmente far presente che la vicenda in punto di fatto è alquanto intricata e comunque non molto lineare quanto al suo sviluppo: in definitiva essa prende l’abbrivio da una bega (rectius questione) di natura condominiale che va ad interessare originariamente gli aspetti di sicurezza dell’immobile condominiale per eventuale fughe di gas ipotizzate come ristagnanti(ipotesi poi fugate dall’attestazione dei Vigili del fuoco che avrebbero escluso tali pericoli,) per poi attenere ai profili edilizi (fino ad assurgere alla qualificazione di un vero e proprio abuso edilizio) nella misura in cui il Comune con il provvedimento impugnato ha ritenuto che i lavori a farsi e poi in concreto effettuati dalla Società ricorrente ai fini del corretto posizionamento della caldaia GPL siano da definire come opere di manutenzione straordinaria , come tali abbisognevoli di essere previamente autorizzate con il previsto titolo ad aedificandum, ravvisato ad avviso del Comune di La Salle nella SCIA.

La quaestio iuris dunque da risolvere è quella di verificare la qualificazione giuridica dei lavori eseguiti, se appartenenti alla tipologia di opere di manutenzione straordinaria (come asserito dal Comune) oppure a quella di manutenzione ordinaria (come invece sostenuto dalla parte ricorrente : nel primo caso si giustificherebbe l’intervento repressivo poto in essere dal Comune, nel secondo caso, le opere eseguite andrebbero esente dall’obbligo di munirsi del titolo ad aedificandum all’uopo previsto .

Occorre allora necessariamente andare a verificare in concreto la natura, la consistenza e la finalità delle opere in contestazione.

Ebbene, quanto a tre suindicati parametri di valutazione risulta dalla documentazione versata in giudizio che :

- a) i lavori sono finalizzati alla messa in sicurezza dell'impianto a gas GPL per prevenire eventuali fughe di gas con un intervento di adeguamento impiantistico;
- b) le opere eseguite si atteggiano come adeguamento dell'impianto della caldaia e sono consistite nello spostamento della caldaia stessa dall'esterno all'interno dell'appartamento servito con l'incasso della medesima in un'apposita nicchia di pertinenza dell'unità abitativa [omissis] e relativa creazione di un foro a forma di cunicolo realizzato per lo sfogo di eventuali fughe di gas.

Ora in ragione delle finalità, dell'utilizzo concreto e delle loro caratteristiche tecniche, le opere in questione, così come descritte nel provvedimento in contestazione vanno ad integrare un impianto tecnologico, quello di riscaldamento e cioè di una struttura accessoria e pertinenziale all'unità a cui accedono ; inoltre per la loro natura non vanno ad alterare le parti dell'edificio in cui sono inserite ma anzi da esse sono assorbite senza che ne possa configurarsi, come rilevasi dalla disamina della documentazione fotografica prodotta in giudizio, l'avvenuta realizzazione di un intervento disordinato ed incoerente.

Se così è, si è in presenza di un intervento di tipo logistico che per natura, consistenza dimensionale e funzionale e caratteristiche tutte, non ha rilevanza urbanistico- edilizia e quindi perfettamente rientrante nel perimetro della nozione di opere di manutenzione ordinaria, cioè di un'attività edilizia libera, non sottoposta al regime del previo rilascio del titolo edilizio abilitativo (cfr , da ultimo, TAR Campania Salerno Sez. II n. 55 del 13/1/2020).

Vi è poi coincidenza con la nozione di manutenzione ordinaria recata dall'Allegato A della DGR n. 1759 del 5 dicembre 2014 recante le diverse tipologie di interventi edilizi, lì dove in tale voce si annoverano “ interventi volti ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti , purchè ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la costruzione di nuovi locali” , esattamente come avvenuto nel caso di specie.

Deve dedursi che il Comune ha erroneamente qualificato i lavori eseguiti come opere di manutenzione straordinaria con la conseguente erronea adozione della misura repressivo-ripristinatoria con lo strumento della diffida ex art. 82 della legge regionale n. 11/1998, provvedimento che pertanto si rivela illegittimamente emesso e perciò stesso va annullato .

In forza delle suesposte considerazioni il ricorso, in quanto fondato, va accolto.

Tenuto conto della peculiarità della vicenda all'esame sussistono peraltro giusti motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Valle D'Aosta (Sezione Unica) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato

Compensa tra le parti le spese e competenze del giudizio.

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

Così deciso in Aosta nella camera di consiglio del giorno 14 gennaio 2020 con l'intervento dei magistrati:

Andrea Migliozzi, Presidente, Estensore

Carlo Buonauro, Consigliere

Antonio De Vita, Consigliere

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Andrea Migliozzi

IL SEGRETARIO