

Pubblicato il 11/06/2020

Sent. n. 364/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 76 del 2017, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Gianluca Borghi e Alberto Delfino, con domicilio eletto presso lo studio Gianluca Borghi in Genova, via Innocenzo IV n. 5, interno 5;

contro

Comune di Varazze, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Luca Viscardi, con domicilio eletto in Genova, presso la segreteria del T.A.R. Liguria;

per l'annullamento

del provvedimento del Comune di Varazze prot. n. [omissis], comunicato in data [omissis], recante diniego di permesso di costruire per demolizione e ricostruzione, con cambiamento di destinazione d'uso, di fabbricato diruto;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nella camera di consiglio del giorno 20 maggio 2020, la dott.ssa Liliana Felletti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ricorso notificato il 3 gennaio 2017 e depositato il 31 gennaio 2017, [omissis] ha impugnato il provvedimento indicato in epigrafe, con il quale l'amministrazione comunale ha respinto la sua istanza di permesso di costruire per la ricostruzione di un fabbricato diruto.

La società ricorrente ha dedotto i seguenti motivi:

I) *Violazione dell'art. 2, comma 1, lett. b) e dell'art. 7 L.R. n. 49/2009. Violazione dell'art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. n. 380/2001. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione.* Il Comune avrebbe erroneamente negato rilievo alla riproduzione dell'edificio crollato elaborata dal tecnico della deducente sulla base di una serie di documenti e, quindi, in maniera oggettiva e verificabile.

II) *Eccesso di potere per travisamento dei fatti e difetto dei presupposti. Totale difetto di istruttoria e di motivazione sotto altro profilo.* Non vi sarebbe contrasto tra la planimetria catastale, che rappresenta l'immobile su pianta rettangolare con una superficie complessiva di mq. 29, e la dichiarazione delle precedenti proprietarie, secondo cui il manufatto avrebbe avuto una pianta di circa mt. 5 x 5, in quanto la particella comprendeva una piccola corte esterna.

III) *Eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione sotto ulteriore profilo. Contraddittorietà intrinseca e manifesta illogicità della motivazione.* Il Comune avrebbe erratamente

ritenuto che il professionista della deducente abbia computato nella superficie coperta dal tetto a falde anche l'area corrispondente al cortile.

L'Amministrazione intimata si è costituita in giudizio ed ha sostenuto la piena legittimità del provvedimento gravato, chiedendo il rigetto del ricorso.

Le parti hanno ribadito ed ampliato le proprie argomentazioni con successive memorie, insistendo nelle rispettive conclusioni.

La causa è stata assunta in decisione in data 20 maggio 2020, ai sensi dell'art. 84, comma 5, del d.l. 17 marzo 2020 n. 18, conv. in l. 24 aprile 2020, n. 27.

DIRITTO

1. Con i motivi I), II) e III) della narrativa in fatto, [omissis] ricorrente si duole che il Comune, in base ad una scorretta interpretazione dell'art. 2, comma 1, lett. b) della L.R. n. 49/2009, avrebbe negato rilievo alla determinazione del volume del magazzino diroccato effettuata dal proprio tecnico, travisando le risultanze documentali ed i calcoli conseguentemente eseguiti.

Le censure sono fondate.

1.1. Al fine di promuovere l'adeguamento ed il rinnovo del patrimonio edilizio, la L.R. n. 49/2009 (c.d. Piano casa) consente una serie di interventi in deroga ai piani urbanistici comunali, tra i quali la demolizione e ricostruzione di fabbricati, con possibilità di incremento fino al 35% della volumetria esistente (art. 7, comma 1).

In virtù dell'art. 2, comma 1, lett. b), della medesima L.R. n. 49/2009 è suscettibile di intervento edilizio (nella specie, di demo-ricostruzione) anche l'edificio diruto, vale a dire quello *“di cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo ma di cui sia possibile documentare l'originario inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, a fini della sua ricostruzione”*.

La formulazione della norma è sostanzialmente analoga a quella dell'art. 3, comma 1, lett. d), del d.p.r. n. 380/2001, nel testo modificato dall'art. 30 del d.l. n. 69/2013, conv. in l. n. 98/2013, che ricomprende fra gli interventi di ristrutturazione anche quelli *“volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*.

Come ha chiarito la giurisprudenza, mentre in precedenza la riedificazione di un rudere era qualificata come nuova costruzione, la novella legislativa del 2013 ha allargato il concetto di ristrutturazione all'ipotesi di edificio che non esiste più, ma di cui si rinvengono resti sul territorio e di cui si può ricostruire la consistenza originaria con un'indagine tecnica (in tal senso cfr., *ex multis*, Cons. St., sez. VI, 3 ottobre 2019, n. 6654; T.A.R. Toscana, sez. III, 26 maggio 2020, n. 631).

L'accertamento della consistenza iniziale del manufatto demolito o crollato deve fondarsi su dati certi ed obiettivi, quali, ad esempio, documentazione fotografica, aerofotogrammetrie e mappe catastali, che consentano di delineare, con un sufficiente grado di sicurezza, gli elementi essenziali dell'edificio diruto (in tal senso cfr. T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, 23 dicembre 2019, n. 6098).

1.2. In applicazione dei richiamati principi, ritiene il Collegio che la deducente abbia prodotto plurimi e coerenti elementi che, oltre a costituire una chiara testimonianza del manufatto sul territorio, permettono di individuarne in maniera attendibile la pregressa effettiva consistenza.

In particolare, i seguenti documenti consentono di accertare dimensioni e caratteristiche dell'edificio da ripristinare:

- la visura catastale della particella [omissis] del foglio [omissis] (doc. 10 ricorrente), classata quale ente urbano con superficie di mq. 29;
- la mappa catastale del foglio [omissis] (doc. 2 ricorrente), dalla quale risulta che sulla particella [omissis] insisteva un fabbricato con antistante corte scoperta;
- i rilievi fotografici del rudere (doc. 6 ricorrente), nei quali sono visibili, seppur rovinate a terra, tre delle quattro colonne in cemento armato e le tegole del tetto in laterizio alla marsigliese;

- le fotografie storiche (doc. 4 ricorrente), che, pur riprendendo il rustico a lunga distanza, consentono comunque di tratteggiarne la sagoma;
- le aerofotogrammetrie del 1975 (doc. 5 ricorrente), nelle quali risulta distintamente riconoscibile il tetto a due falde con copertura in tegole marsigliesi;
- la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà delle due precedenti proprietarie (doc. 10 ricorrente), le quali hanno attestato che il magazzino aveva una pianta di circa mt. 5 x 5, era coperto da un tetto a due falde e aveva un'altezza massima di mt. 3,5.

In proposito, prive di pregio sono le deduzioni della difesa civica, secondo cui le risultanze catastali e la dichiarazione sostitutiva sarebbero totalmente sformite di qualsivoglia valore probatorio.

Infatti, è certamente vero che l'accatastamento fa stato solo ai fini fiscali. Tuttavia, dati, planimetrie e mappe catastali possono comunque costituire un elemento di prova in ordine alla situazione degli immobili (in argomento cfr., *ex multis*, Cons. St., sez. IV, 16 aprile 2015, n. 1957; T.A.R. Lazio, Roma, sez. II-bis, 22 maggio 2020, n. 5424; T.A.R. Calabria, Catanzaro, sez. II, 5 maggio 2020, n. 780), specialmente se, come nella specie, si inseriscano in modo coerente nel materiale probatorio acquisito agli atti (in generale, sulla sinergia tra risultanze catastali ed assetto urbanistico - edilizio del territorio, cfr. Cons. St., sez. II, 8 aprile 2020, n. 2326).

Parimenti, in materia di dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, la giurisprudenza ha chiarito che le stesse, seppur non sufficienti, da sole, a costituire piena prova, possono comunque assumere valore indiziario, contribuendo a formare un quadro complessivo di elementi concordanti (in tal senso cfr., *ex aliis*, Cons. St., sez. VI, 19 ottobre 2018, n. 5988; T.A.R. Liguria, sez. I, 27 maggio 2020, n. 327; T.A.R. Piemonte, sez. II, 10 gennaio 2018, n. 45; in generale, sull'ammissibilità delle dichiarazioni scritte di terzi, si richiama la consolidata giurisprudenza civile in materia di prove c.d. atipiche, tra cui Cass. n. 792/2020 e n. 17932/2015, secondo cui tali scritti, pur non avendo efficacia di prova testimoniale, sono rimessi alla libera valutazione del giudice e possono fornire utili elementi di convincimento, con la precisazione che tale orientamento, in quanto espressione di principi generali, risulta applicabile al processo amministrativo ex art. 39, comma 1, c.p.a.).

Pertanto, sulla base delle risultanze documentali sopra indicate e delle misurazioni eseguite *in loco* (essendo le colonne crollate ma ancora sostanzialmente integre), il tecnico della ricorrente ha individuato la pianta del fabbricato in un rettangolo di mt. 5,27 x 4,05, con una superficie di mq. 21,34, ed ha conseguentemente calcolato il volume dell'edificio preesistente in mc. 67,01 (cfr. la tavola 5 di progetto, doc. 8 ricorrente).

La planimetria catastale prodotta dal Comune (doc. 8 resistente), lungi dal porsi in contrasto con la suddetta ricostruzione, ne costituisce anzi piena conferma, in quanto raffigura, sulla particella 244, sia il manufatto con pianta rettangolare, avente base e altezza di dimensioni quasi uguali, sia il cortile antistante.

Tale elaborato planimetrico risulta quindi perfettamente concordante con i risultati delle misurazioni del professionista, che, come si è detto, ha determinato la superficie della pianta del manufatto in mq. 21,34, nell'ambito della maggior superficie dell'intero mappale pari a mq. 29, in quanto comprendente anche la corte esterna.

Né la suddetta planimetria contrasta con la dichiarazione delle danti causa, secondo cui la pianta dell'edificio era di circa mt. 5 x 5, dal momento che proprio tale elaborato catastale dimostra che la base e l'altezza della pianta avevano dimensioni quasi uguali, sì da risultare visivamente molto simili ai lati di un quadrato.

Per quanto riguarda l'altezza del fabbricato, i tre pilastri in c.l.a. presenti *in situ* misurano mt. 3 e, pertanto, comprovano che tale era l'altezza di gronda. L'altezza di colmo è stata invece individuata dal tecnico in circa mt. 3,5, partendo dal dato oggettivo che l'inclinazione delle tegole marsigliesi non è mai inferiore al 30% e procedendo alla ricostruzione grafica sulla base di tale parametro (cfr. doc. 10 ricorrente).

Anche la rappresentazione del tetto, quindi, coincide perfettamente con la dichiarazione delle precedenti proprietarie, secondo cui la copertura aveva un'altezza massima di mt. 3,5.

Infine, come osservato da parte ricorrente, il Comune ha travisato l'elaborato predisposto dal professionista, in quanto ha ritenuto che questi abbia incluso nel computo del volume anche l'area corrispondente alla corte esterna. Dalla tavola n. 5 (doc. 8 ricorrente) risulta invece palese che il perito ha correttamente quantificato la cubatura del manufatto preesistente, prendendo come base la sola pianta di mq. 21,34 (e non l'intera superficie del mappale di mq. 29).

È pertanto evidente che il tecnico della deducente ha ricostruito la volumetria dell'edificio diroccato in maniera attendibile e tecnicamente verificabile, sulla base di documenti e dati oggettivi.

Per contro, il diniego dell'amministrazione resistente si fonda su un'erronea lettura del progetto presentato dall'esponente e si risolve, in sostanza, in un'interpretazione abrogante dell'art. 2, comma 1, lett. b), della L.R. n. 49/2009.

2. In relazione a quanto precede, il ricorso si appalesa fondato e va, dunque, accolto.

3. Le spese seguono, come di regola, la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

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

Condanna il Comune di Varazze al pagamento delle spese di giudizio in favore della parte ricorrente, che liquida forfettariamente nell'importo di € 2.000,00 (duemila/00), oltre accessori e rimborso del contributo unificato, come per legge.

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

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 20 maggio 2020, tenuta con modalità telematiche ai sensi dell'art. 84, comma 6, d.l. 17 marzo 2020 n. 18, con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Caruso, Presidente

Luca Morbelli, Consigliere

Liliana Felletti, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Liliana Felletti

IL PRESIDENTE

Giuseppe Caruso

IL SEGRETARIO