

Pubblicato il 15/07/2021

Sent. n. 675/2021

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 550 del 2011, proposto da: [omissis], rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Gerbi, con domicilio eletto presso il suo studio in Genova, via Roma, 11/1;

contro

Comune di Ventimiglia, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

del provvedimento del Dirigente della Ripartizione Tecnica [omissis], pervenuto in data [omissis], avente ad oggetto diniego di permesso di costruire in sanatoria.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 25 del d.l. n. 137/2020;

Relatore nell'udienza di smaltimento dell'arretrato del giorno 8 giugno 2021, svoltasi con modalità da remoto, il dott. Richard Goso;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con istanza del [omissis], l'odierno ricorrente aveva chiesto il permesso di costruire in sanatoria per alcune opere realizzate in difformità da precedenti permessi di costruire presso l'immobile residenziale di proprietà, sito in Ventimiglia, via [omissis].

L'istanza di sanatoria riguardava otto opere che l'Amministrazione ha considerato in modo autonomo e non come parti di un intervento complessivo.

Previa interlocuzione procedimentale, il Comune di Ventimiglia ha parzialmente respinto la domanda presentata dall'odierno ricorrente, negando l'accertamento di conformità delle seguenti opere:

- a) innalzamento delle falde della copertura e riduzione dello spessore della stessa, con conseguente aumento dell'altezza interna netta e destinazione all'uso abitativo dei locali del sottotetto;
- b) realizzazione di un angolo cottura esterno ("cucina estiva");
- c) realizzazione di locali a monte della piscina.

L'interessato ha impugnato il diniego di sanatoria con ricorso regolarmente notificato e depositato, deducendo i seguenti motivi di gravame:

l) "Violazione e falsa applicazione dell'art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e degli artt. 49 e 78, l.r. 6 giugno 2008, n. 16. Violazione e falsa applicazione dell'art. 4, lett. b), del P.R.G. di Ventimiglia e dell'art. 11, lett. d), del P.U.C. della Città. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione. Difetto di presupposto. Travisamento".

II) “Violazione e falsa applicazione dell’art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell’art. 49, l.r. 6 giugno 2008, n. 16. Violazione dell’art. 3, l. 7 agosto 1990, n. 241. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione. Travisamento. Illogicità”.

III) “Violazione e falsa applicazione dell’art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in relazione agli artt. 11, lett. d)-*bis*, e 12, lett. n), del P.U.C. di Ventimiglia. Difetto di istruttoria e di motivazione. Travisamento”.

IV) “Violazione e falsa applicazione dell’art. 36, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dell’art. 49, l.r. 6 giugno 2008, n. 16”.

Non si è costituito in giudizio l’intimato Comune di Ventimiglia.

Parte ricorrente ha ulteriormente articolato le proprie tesi difensive con una memoria depositata in prossimità dell’udienza di trattazione.

Il ricorso è stato chiamato all’udienza del 8 giugno 2021, svoltasi con modalità da remoto, e trattenuto in decisione sulla base degli atti depositati.

Le censure sollevate con i primi tre motivi di ricorso fanno partitamente riferimento alle singole opere che formano oggetto dell’avversato diniego di sanatoria; quelle sollevate con il quarto motivo sono cumulativamente riferite alle opere sopra indicate alle lettere a) e c).

Con il primo motivo, parte ricorrente contesta la determinazione di rigetto relativa all’innalzamento delle falde di copertura dell’edificio, con conseguente recupero all’uso abitativo del sottotetto: sul presupposto che il P.U.C. definisce superficie agibile anche i sottotetti con altezza massima superiore a m 2,40, il Comune ha ritenuto che nella fattispecie fosse stato superato l’incremento massimo del 5 per cento della superficie agibile consentito dallo stesso strumento urbanistico generale.

Sostiene il ricorrente che il sottotetto in questione non potrebbe essere considerato “vano abitabile” secondo le previsioni del P.U.C. e, pertanto, non determinerebbe alcuna superficie agibile.

Infatti, l’art. 11, lett. d), delle norme tecniche di attuazione, stabilisce che “*per S.A. si intende la superficie dei solai dei vani abitabili*” e la successiva lettera g) definisce vano abitabile “*ogni locale dotato di aerazione e illuminazione naturale con altezza media pari o superiore a m 2,70*”.

Il locale in questione, però, ha un’altezza massima di m 2,50, inferiore al minimo richiesto per la configurabilità di un “vano abitabile” che determina superficie agibile.

Tale prospettazione non può essere condivisa, poiché la seconda parte della citata lettera d) esclude espressamente dal computo della superficie agibile le soffitte e locali simili “*di altezza massima inferiore a m 2,40*”.

Al netto delle difficoltà di coordinamento ingenerate dalla formulazione letterale delle richiamate previsioni, prevale la disposizione speciale relativa alle soffitte che rientrano comunque nel computo della superficie agibile laddove, come nel caso in esame, abbiano un’altezza massima superiore al suindicato limite di m 2,40.

Per le stesse ragioni, il mancato rispetto dell’altezza minima di m 1,50 fissata dall’art. 78 della l.r. Liguria 6 giugno 2008, n. 16, comporta che il locale in questione sia privo dei requisiti di abitabilità, ma non ne fa venir meno l’idoneità a concorrere, secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione, al calcolo della superficie agibile del fabbricato.

Ne consegue l’infondatezza del primo motivo di gravame.

Il secondo motivo concerne il diniego di sanatoria della “cucina estiva” a piano terra.

Discostandosi dal parere formulato dalla Commissione edilizia, l’Amministrazione ha ritenuto che detto locale non fosse regolarizzabile in quanto, essendo “confinato su tutti i lati”, configura un volume urbanistico che determina il superamento della già citata soglia del 5 per cento di incremento massimo della superficie agibile.

Ad avviso del ricorrente, tale presupposto sarebbe errato, poiché l’opera in questione è aperta su due lati.

Tuttavia, non si ha evidenza del denunciato travisamento fattuale, poiché la documentazione in atti (cfr. relazione tecnica integrativa e allegati) rivela che l’apertura su due lati è propria del portico frontistante la “cucina estiva” e non di quest’ultimo volume.

La corretta ricostruzione dello stato dei luoghi, inoltre, costituisce di per sé adeguata motivazione della determinazione assunta in contrasto con il parere della Commissione edilizia.

Quanto ai volumi abusivamente realizzati a monte della piscina, parte ricorrente deduce, con il terzo motivo, che non se ne potrebbe tener conto ai fini del calcolo della superficie agibile in quanto “locali tecnici” ex art. 12, lett. n.), delle norme tecniche di attuazione (“*i locali strettamente necessari per l’installazione delle attrezzature, filtri di depurazione, ecc. sono da considerarsi locali tecnici*”).

Nel caso in esame, la riconducibilità dei vani in questione alla categoria dei “locali tecnici”, che non determinano superficie agibile ai sensi dell’art. 11, lett. d) e m), n.t.a., sarebbe dimostrata dal fatto che gli stessi sono stati ridotti ad intercapedine di servizio per l’accesso agli apparati tecnici della piscina.

Tale circostanza, però, non risulta dalla relazione tecnica integrativa presentata dal privato, nella quale è solamente preannunciata l’intenzione di “*realizzare nuovi tramezzi per chiudere i vani definiti abitativi, che saranno indicati come vuoto strutturale, lasciando soltanto un’intercapedine tecnica per l’ispezione dell’impianto della piscina ...*”.

In conseguenza, vanno disattese le censure che, prescindendo dallo stato attuale dei luoghi, fanno riferimento alla proposta di “sanatoria con opere” ritenuta inammissibile dall’Amministrazione.

Quest’ultima decisione è contestata con il quarto motivo di gravame in quanto, contrariamente a quanto ritenuto dal Comune di Ventimiglia, la sanatoria edilizia non sarebbe incompatibile con l’apposizione di condizioni, nella specie corrispondenti al contenuto delle modifiche progettuali proposte al fine di rimuovere le irregolarità concernenti l’innalzamento delle falde della copertura e i locali a monte della piscina.

La prevalente giurisprudenza, tuttavia, nega l’ammissibilità di provvedimenti di “sanatoria condizionata” alla esecuzione di specifici interventi edilizi, poiché una simile condizione contrasta con gli elementi essenziali della sanatoria, tra cui la doppia conformità dell’opera eseguita al momento della sua realizzazione e della presentazione della domanda.

Il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria subordinato alla esecuzione di ulteriori opere edilizie, anche se finalizzate a ricondurre il manufatto nell’alveo della legalità, pertanto, contrasta ontologicamente con gli elementi essenziali dell’accertamento di conformità i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica (cfr., fra le tante, Cons. Stato, sez. IV, 8 settembre 2015, n. 4176; T.A.R. Sicilia, Catania, sez. II, 7 gennaio 2021, n. 40).

Non ravvisandosi ragioni per discostarsi da tali consolidati principi, anche l’ultimo motivo di impugnazione è infondato, sicché il ricorso deve essere respinto.

In difetto di costituzione dell’Amministrazione intimata, non vi è luogo a provvedere sulle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Nulla spese.

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

Così deciso in Genova nella camera di consiglio tramite videoconferenza del giorno 8 giugno 2021 con l’intervento dei magistrati:

Giuseppe Caruso, Presidente

Luca Morbelli, Consigliere

Richard Goso, Consigliere, Estensore

L’ESTENSORE

Richard Goso

IL PRESIDENTE

Giuseppe Caruso

IL SEGRETARIO