

N. 14860/2024 REG.PROV.COLL.

N. 02883/2017 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2883 del 2017, proposto da Giovanna Canestrari, rappresentata e difesa dall'avvocato Pierluigi Bianchi, con domicilio eletto in Roma, via Fedele Lampertico 12;

contro

Comune di Faleria, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

del provvedimento emesso dallo sportello unico per l'edilizia del Comune di Faleria in data 30.12.2016 e notificato il 04.1.2017, con cui si è disposto, relativamente all'immobile sito in via Belvedere n. 46 (NCEU al foglio 14 particella 565), il rigetto della domanda di permesso di costruire.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 19 luglio 2024 il dott. Angelo Fanizza e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La sig.ra Giovanna Canestrari ha impugnato e chiesto l'annullamento del provvedimento emesso dallo sportello unico per l'edilizia del Comune di Faleria in data 30.12.2016 e notificato il 4.1.2017, con cui si è disposto, relativamente all'immobile sito in via Belvedere n. 46 (NCEU al foglio 14 particella 565), il rigetto della domanda di permesso di costruire, previo rilascio di nulla osta paesaggistico per la realizzazione di un parcheggio coperto privato e per la manutenzione straordinaria di magazzini esistenti.

In sintesi è accaduto: che la ricorrente ha ottenuto l'autorizzazione paesaggistica in data 7.7.2004 ed il Comune di Faleria ha rilasciato il permesso di costruire in data 6.10.2004; che, tuttavia, *“in fase di realizzazione, la signora Giovanna Canestrari effettuava i lavori in parziale difformità da quelli assentiti ed in particolare procedeva: a) alla tamponatura della tettoia ed al suo collegamento con gli attigui magazzini preesistenti; b) alla realizzazione di un bagno interno; c) all'ampliamento per metri lineari 1,50 circa del preesistente magazzino; d) alla realizzazione di un locale tecnico completamente in legno per la protezione dei contatori delle utenze”* (cfr. pag. 2); che il Comune di Faleria ha, pertanto, emesso *“nel novembre 2016”* un'ordinanza di demolizione delle opere eseguite in difformità rispetto a quelle assentite con il permesso di costruzione n. 9/2004, alla quale ha fatto seguito in data 17.11.2016 la presentazione di una domanda di permesso di costruire in sanatoria;

che il relativo procedimento, nondimeno, si è concluso con l'adozione dell'impugnato provvedimento, con cui il quale l'Amministrazione – previa interlocuzione sottesa all'emissione del preavviso di diniego del 14.12.2016 e delle osservazioni presentate dalla ricorrente in data 27.12.2016 – ha evidenziato che “a) l'ampliamento del locale 3 per una larghezza di ml 1,50 e lunghezza di ml 4,40 non rispetta la distanza minima dai confini come prevista dall'art. 7 comma 6 delle N.T.A del vigente PRG – distanza minima dai confini ml 5,00. L'ampliamento di tale manufatto presenta una distanza dal confine di circa 2,10 assai inferiore ai 5,00 ml minimi previsti dal PRG ed ai 3,00 previsti dall'art. 873 del codice civile; b) anche la costruzione del locale 4 (locale tecnico), posto direttamente sul confine non rispetta quanto prescritto dall'art. 7 comma 6 del vigente PRG, così come per le distanze tra costruzioni dettate dall'art. 873 del codice civile che recita: “le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore”. Infatti il volume tecnico, essendo una costruzione a tutti gli effetti, se costruito al confine, deve rispettare il dettato normativo nazionale o quanto stabilito dai regolamenti”; ed ha concluso che “il progetto presentato viola l'art. 7 comma 6 delle N.T.A. del vigente PRG – distanza minima dai confini ml 5,00 e l'art. 37 lettera D del R.E. nonché l'art. 873 del codice civile”.

A fondamento del ricorso ha dedotto i seguenti motivi:

1°) violazione degli artt. 873 - 875 del codice civile, dell'art. 7, comma 6 delle NTA del PRG del Comune di Faleria; eccesso di potere per difetto di istruttoria e carenza e contraddittorietà delle motivazioni.

In prima battuta, la ricorrente ha lamentato di aver opposto, in sede procedimentale, che “l'ampliamento del locale sub 3, non è idoneo a creare intercapedini dannose, trattandosi di intervento di modestissime dimensioni (1,50 metri di larghezza) che interviene su un preesistente fabbricato, realizzato conformemente allo strumento urbanistico dell'epoca e posto a distanza dal

confine, inferiore a quella minima di tre metri, fissata dall'articolo 873 c.c. In sostanza, l'ampliamento non è idoneo a creare nuove intercapedini, rispetto a quelle preesistenti ad esso, né a determinare una rilevante modifica dello stato dei luoghi, tale da incidere negativamente sull'igiene e sulla sicurezza. (...) Il locale 4 (locale tecnico) non è da ritenere costruzione, con la conseguente inapplicabilità ad esso delle norme relative alle distanze. Ciò in virtù delle sue caratteristiche quali: le limitate dimensioni, la precarietà rispetto al suolo, i materiali utilizzati e la funzione di mera copertura delle utenze" (cfr. pagg. 4 – 5).

2°) Violazione dell'art. 31.5 del regolamento edilizio; eccesso di potere per travisamento dei fatti, mancata istruttoria e motivazione carente e contraddittoria.

Con tale motivo la ricorrente ha dedotto che il locale 4, cioè il "locale tecnico", non sarebbe da qualificare alla stregua di una costruzione "per le sue caratteristiche costruttive, la sua funzione di mera protezione dei contatori per le utenze, che, aggiungiamo, lo rendono palesemente pertinenza, collegata all'edificio principale, in un rapporto di stretta e necessaria consequenzialità funzionale": assunto che sarebbe rafforzato da una previsione del regolamento edilizio nella quale si ammetterebbe l'edificazione in aderenza al confine "nei casi di (...) cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante ed ostacolata la visibilità dei conducenti e dei pedoni" (cfr. pag. 7).

3°) Violazione dell'art. 20, comma 4 e dell'art. 34 del DPR 380/2001; eccesso di potere per difetto di istruttoria, travisamento dei fatti e motivazione carente e contraddittoria.

Da ultimo, la ricorrente ha stigmatizzato la condotta dell'Amministrazione, la quale avrebbe dovuto, comunque, "a) richiedere delle modifiche in applicazione dell'art 20 comma 4 del D.P.R. 380/2001; b) accogliere la richiesta, applicando la sanzione di cui all'articolo 34 del D.P.R 380/2001" (cfr. pag. 8).

Il Comune di Faleria non si è costituito in giudizio e all'udienza pubblica del 10 luglio 2024 la causa è stata trattenuta per la decisione.

Il ricorso è infondato e, pertanto, va respinto.

Non coglie nel segno il primo motivo, tenuto conto del consolidato orientamento secondo cui la disciplina di cui all'art. 9 del DM 1444/1968, relativa alle distanze tra le costruzioni, costituisce una *“norma volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario, e pertanto non è eludibile. Pertanto, le distanze tra le costruzioni sono predeterminate con carattere cogente in via generale ed astratta, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, di modo che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia di equo contemperamento degli opposti interessi (in tal senso: Cons. Stato, IV, 2 novembre 2010, n. 7731; id., IV, 5 dicembre 2005, n. 6909)”* (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 18 dicembre 2012, n. 6489). È, perciò, escluso che nella specie possa derogarsi al predetto standard urbanistico sulla base di mere ed opinabili allegazioni, prospettate nel ricorso, sulla garanzia che la minore distanza contestata dall'Amministrazione sarebbe inidonea ad *“incidere negativamente sull'igiene e sulla sicurezza”*.

Parimenti infondato è il secondo motivo, non rilevando le caratteristiche del manufatto ma la tutela dell'interesse pubblico alla salubrità messa in discussione, anche in questo caso, dal mancato rispetto della distanza minima.

A ciò va aggiunto che la ricorrente non ha allegato in atti la relazione tecnica riferita alla proposta sanatoria edilizia, di talché non ha specificato quali, esatte, finalità avrebbe il c.d. locale tecnico.

Un accertamento dirimente, considerato che ad avviso della giurisprudenza *“per volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, devono intendersi i locali completamente privi di una autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinati a*

contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa (Consiglio Stato, sez. IV, 4 maggio 2010, n. 2565; T.A.R. Sicilia - Palermo Sez. I, 9 luglio 2007, n. 1749; T.A.R. Lombardia - Milano, Sez. II, 4 aprile 2002 n. 1337)” (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 10 gennaio 2022, n. 157).

Neppure persuasivo è il terzo motivo.

È consolidato l'indirizzo del Consiglio di Stato, (cfr., sez. II, 17 febbraio 2021 n. 1452), secondo cui *“le disposizioni dell'art. 34 d.P.R. 380/2001 debbono essere effettivamente interpretate nel senso che la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria - posta da tale normativa - debba essere valutata dall'amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione: fase esecutiva, nella quale le parti possono dedurre in ordine alla situazione di pericolo di stabilità del fabbricato, presupposto per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria, con la conseguenza che tale valutazione non rileva ai fini della legittimità del provvedimento di demolizione. L'art. 34 cit., difatti, ha valore eccezionale e derogatorio, non competendo all'amministrazione procedente di dover valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se essa possa essere applicata, piuttosto incombendo sul privato interessato la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme (cfr., ancora sull'argomento, Cons. Stato, Sez. VI, 10 maggio 2021 n. 3666)”* (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 23 novembre 2021, n. 7857).

Nella specie, la ricorrente non ha reso noto di aver impugnato l'ordine di demolizione emesso dall'Amministrazione comunale.

Né, tantomeno, nella specie si controverte intorno alla possibilità, profilata dall'art. 20, comma 4 TUED, di *“apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario”*,

essendo, di contro, stata contestata una difformità esecutiva rispetto al titolo edilizio risalentemente rilasciato nel 2004.

In conclusione, il ricorso va respinto.

Non si fa luogo alla condanna alle spese processuali in ragione della mancata costituzione del Comune di Faleria.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Nulla per le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 19 luglio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Angelo Fanizza, Presidente FF, Estensore

Luca Pavia, Referendario

Michele Di Martino, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Angelo Fanizza

IL SEGRETARIO