

N. 01264/2015REG.PROV.COLL.
N. 01019/2014 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1019 del 2014, proposto da Colucci Michele, rappresentato e difeso dall'avvocato Raffaele Guido Rodio, con domicilio eletto in Roma, via Cosseria, n.2

contro

Comune di Noicattaro, in persona del sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato Franco Gagliardi La Gala, con domicilio eletto presso Alfredo Placidi in Roma, Via Cosseria, n. 2;

nei confronti di

Fin Costruzioni s.r.l., rappresentata e difesa dagli avvocati Roberto Carbone e Gennaro Rocco Notarnicola, con domicilio eletto presso Alfredo Placidi in Roma, Via Cosseria, n.2;

per la riforma

della sentenza n. 1493 del TAR Puglia (Sezione Terza) del 6 novembre 2013, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Noicattaro e di Fin Costruzioni s.r.l.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nell'udienza pubblica del giorno 2 dicembre 2014, il Cons. Carlo Mosca e uditi per le parti l'avvocato Paccione per delega dell'avvocato Rodio e l'avvocato De Lorenzo per delega dell'avvocato Gagliardi La Gala; Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Dagli atti di causa risulta che l'attuale appellante e originario ricorrente è proprietario dell'immobile sito nel Comune di Noicattaro, su area qualificata come B2 del PRG, realizzato intorno al 1938 e nel corso del tempo sistemato e completato dai danti causa del ricorrente anche mediante due DIA del 14 agosto 1996 e del 20 novembre 1996.

Lo stesso Comune, nel 2011, contestava il mancato perfezionamento delle due citate DIA perché inefficaci, essendo state oggetto di osservazioni formulate con note comunali del 9 settembre 1996 e del 28 novembre 1996, in quanto nel corpo di fabbrica principale risultavano essere stati abusivamente realizzati tra il novembre 1958 e il novembre 1996, vani adibiti a cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Così l'originario ricorrente impugnava l'ordinanza comunale n. 33 del 26 aprile 2012, di demolizione dei suddetti vani di piano terra prospicienti il cortile interno, nonchè la citata nota del 28 novembre 1996, deducendo più motivi di censura per violazione di legge ed eccesso di potere sotto diversi profili.

2. Con la sentenza impugnata, il Tribunale amministrativo respingeva il ricorso evidenziando che:

a) dalla planimetria catastale del 1940, dai verbali di accertamento catastale del 1942 e del 1960, dai rilievi aerofotogrammetrici e dalla corrispondenza privata versata in atti, esisteva sino al 1996, nel cortile retrostante il

fabbricato del ricorrente, soltanto un pollaio di forma rettangolare di ventidue metri quadrati;

b) il citato pollaio sarebbe stato poi trasformato in mini-alloggio con bagno, cucina, ripostiglio e disimpegno avendo la dante causa dell'originario ricorrente denunciato al catasto, ai fini degli adempimenti di cui all'articolo 8 della legge 1 ottobre 1969, n. 679 (Semplificazione delle procedure catastali), un ampliamento dei vani siti sul lato nord, nel cortile retrostante l'abitazione principale;

c) nella DIA presentata al Comune in data 20 novembre 1996, il manufatto ampliato era stato indicato come preesistente, pur non risultando alcun titolo abilitativo per tale ampliamento, visto che si non potevano considerare tali le licenze edilizie del 26 novembre 1958 e del 13 maggio 1961 riguardanti lavori diversi sul fabbricato principale e non sul pollaio;

d) neppure le opere realizzate con DIA risultavano legittime, avendo il Comune asserito, con la nota impugnata del 28 novembre 1996 inibitoria dell'inizio dei lavori, che la seconda DIA, ricomprensente anche i lavori segnalati con la prima DIA, fosse illegittima, non essendo stato convertito in legge il decreto

-legge 24 settembre 1996, n. 495 su cui si fondava la presentazione della medesima DIA;

e) il citato provvedimento inibitorio risultava, contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, formalmente inviato alla persona all'epoca proprietaria dell'immobile e comunque non vi era mai stata la comunicazione di chiusura dei lavori, né sussisteva la certificazione di conformità all'autodichiarazione iniziale, il che evidenziava una DIA non perfezionata;

f) il convincimento del ricorrente, secondo il quale gli effetti del citato decreto legge 24 settembre 1996, n. 495 (Misure urgenti per il rilancio economico ed occupazionale dei lavori pubblici e dell'edilizia privata), non convertito, erano stati fatti salvi dall'articolo 2, comma 61 della legge 23

dicembre 1996 n. 662 (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*), risultava opinabile. Ciò in quanto la DIA, presentata il 20 novembre 1996, avrebbe iniziato a produrre i suoi effetti solo venti giorni dopo, cioè dal 10 dicembre 1996, data in cui il decreto-legge era già decaduto perché non convertito, di guisa che esso non avrebbe potuto operare al di fuori del periodo di temporanea vigenza e per situazioni giuridiche verificatesi dopo quel periodo. La DIA non avrebbe, in ogni caso, potuto coprire le opere di ampliamento abbinabili a un titolo espresso per essere realizzate;

g) la conformità del manufatto alla disciplina urbanistica vigente all'epoca della sua realizzazione non rendeva comunque legittime le opere realizzate che necessitavano di un titolo autorizzatorio;

h) pur in presenza di un piano regolatore generale che nel 2004 assegnava all'area un indice di fabbricabilità fondiaria sufficiente a giustificare l'ampliamento edilizio, ciò non era rilevante per la sanatoria ed era inconferente riguardo alla fattispecie di abuso edilizio;

i) sussisteva il mancato rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, lamentato dalla società FIN Costruzioni, parte controinteressata perché proprietaria del suolo situato di fronte all'abitazione del ricorrente, intervenuta nel giudizio;

l) l'impugnato provvedimento demolitorio non necessitava di alcuna speciale motivazione riguardo all'interesse pubblico alla demolizione, essendo esso un atto vincolato scaturito dall'accertamento dell'abuso edilizio commesso. Le espressioni dubitative usate nel provvedimento lasciavano peraltro al destinatario la possibilità, non utilizzata, di provare l'esistenza di un titolo per l'ampliamento e il ricorrente non poteva dolersi che l'Amministrazione non avesse emanato, in data antecedente, i dovuti atti repressivi.

3. Con l'appello in epigrafe, l'originario ricorrente e attuale appellante afferma erronea e ingiusta la sentenza del Tribunale amministrativo e deduce:

a) l'infondatezza dell'assunto secondo il quale l'immobile presentava manufatti mai assentiti dal Comune. Ciò sulla base di deduzioni ricavate da documenti ininfluenti per la decisione, omettendo di valutare l'unico atto pubblico certo, quello di compravendita redatto dal Notaio Fornaro in data 28 aprile 1964, da cui risultava che la casa, sita in Noicattaro ai numeri civici ottantasei e ottantotto della Via Cappuccini, era composta dal vano di piano terreno n. 86, dal vano portone n. 88 con scala di accesso ai lastrici solari, da due vani retrostanti, cucina, bagno e lastrici solari sovrastanti i suddetti vani, con cortiletto e con retrostante porzione di giardino avente la superficie di mq. 878 con ogni altro accessorio e pertinenza relativa compreso un piccolo vano di piano scantinato. Si è così preferito attribuire valenza alle risultanze catastali e ad aerofotogrammetrie quasi indecifrabili, e non ad un atto pubblico di compravendita. Ciò pur in presenza di un orientamento della giurisprudenza che attribuisce valore probatorio ai dati catastali solo se non risultino contraddetti da specifici atti negoziali a cui ricorrere in caso di obiettiva e assoluta mancanza di prove e analogamente per le aerofotogrammetrie, occorrendo invece un' idonea prova documentale quale un contratto notarile che faccia menzione del manufatto indicandone una data certa di preesistenza e fornendone una adeguata descrizione. Peraltro, un immobile privo di bagno e cucina non avrebbe potuto essere abitato;

b) l'infondatezza dell'assunto secondo il quale anche i lavori realizzati con la presentazione della seconda DIA comprensiva dei lavori segnalati con la prima DIA, erano stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo. L'allora proprietaria dell'immobile aveva, in effetti, presentato una DIA, in data 14 agosto 1996, per realizzare un muro di cinta del giardino annesso al corpo di fabbrica e alla richiesta del Comune di produrre una documentazione integrativa, aveva risposto con nota del 20 novembre 1996, integrativa della precedente DIA, comunicando che, ai sensi del sopravvenuto articolo 9 del citato d.-l. n. 495/ù del 1996 avrebbe eseguito sul medesimo

immobile anche alcuni lavori di ristrutturazione interna e realizzato due piccoli vani tecnici, lavori poi eseguiti in assenza di uno specifico riscontro del Comune. Solo con la notifica dell'ordinanza di demolizione, l'appellante apprendeva, infatti, dell'esistenza della citata nota di diffida del 28 novembre 1996, la cui notifica il Comune riconosceva non aver inviato all'interessato, essendo nota la vicenda della non conversione in legge del d.l. 24 settembre 1996, n. 495. In tal modo, il titolo abilitativo per la realizzazione dei lavori si era formato sulla scorta della sola denuncia di inizio attività;

c) l'infondatezza e irragionevolezza dell'assunto secondo il quale l'ordinanza di demolizione era stata adeguatamente motivata e adottata a seguito di un regolare procedimento di accertamento dell'abuso edilizio. Lo stesso Comune aveva, invece, in forma dubitativa, affermato che le opere risultavano non autorizzate ed eseguite tra il novembre 1958 e il novembre 1996, in ciò evidenziando una carenza istruttoria e motivazionale;

d) l'infondatezza dell'assunto secondo il quale le opere realizzate avrebbero dovuto essere demolite, quelle del fabbricato principale perché da sempre senza titolo, le altre perché la seconda DIA sarebbe stata oggetto di un procedimento inibitorio. Affermare, poi, che le opere contestate risalivano al periodo tra il 1958 e il 1996, significava non considerare che il fabbricato in questione risultava in catasto dal 1938 e negli atti notarili del 1960 e del 1964 e che solo nel 1967 era stato esteso l'obbligo di munirsi del titolo edilizio per tutte le opere, visto che l'articolo 3, comma 1 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica) lo prevedeva soltanto per le nuove costruzioni o per l'ampliamento di quelle esistenti o per la modifica della struttura di essi nei centri abitati in presenza di uno specifico piano regolatore comunale. Le opere contestate erano state peraltro realizzate nel rispetto delle discipline urbanistiche succedutesi, con la conseguenza di un possibile accertamento di conformità per sanare i presunti abusivi;

e) l'infondatezza delle contestazioni sollevate nei confronti delle opere realizzate con la DIA, poiché in assenza di un riscontro del Comune, la DIA era venuta a perfezionarsi. Non risultando, del resto, l'inibitoria essere stata inviata e ricevuta, essa non poteva impedire il perfezionamento della DIA, risultando in ogni caso errata la sua motivazione fondata sulla decadenza del decreto-legge non convertito in legge, i cui effetti giuridici erano stati però salvati dall'articolo 2, comma 61 della citata legge n. 662 del 1996 che ha espressamente sancito la validità degli atti e dei provvedimenti adottati, degli effetti prodotti e dei rapporti giuridici sorti sulla base del predetto decreto;

f) l'illegittimità del provvedimento di demolizione, non essendovi stato specificato l'interesse pubblico tutelato, in considerazione del lungo lasso di tempo trascorso dall'assunto abuso edilizio, del protrarsi dell'inerzia dell'Amministrazione e dell'affidamento creatosi nel proprietario dell'immobile riguardo alla legittimità delle opere realizzate conformi alla disciplina normativa prevista dal vigente piano regolatore generale che addirittura consente la realizzazione di opere di volumetria superiore;

g) l'illegittimità del provvedimento di demolizione nella parte in cui stabilisce, in caso di inottemperanza, l'acquisizione al patrimonio del Comune del bene e dell'area di sedime.

Ciò in quanto questa ulteriore sanzione può essere irrogata solo nei confronti del responsabile dell'abuso che non è l'appellante, avendo quest'ultimo acquisito la disponibilità dell'immobile solo il 5 giugno 1997 e essendo stati gli abusi commessi secondo il Comune, tra il 1958 e il 1996.

4. Il Comune di Noicattaro, dopo aver comunicato, con nota del 10 aprile 2014, di aver sospeso cautelativamente l'esecutività dell'ordinanza di demolizione e, per l'effetto, la stessa esecuzione della sentenza impugnata, ha sottolineato, con memoria del 30 ottobre 2014, la correttezza della sentenza, rimarcando come il primo giudice correttamente non abbia attribuito alcun valore all'atto pubblico notarile del 28 aprile 1964, in

considerazione delle evidenze catastali e come già con l'articolo 31 della citata legge n. 1150/42 fosse necessaria una preventiva autorizzazione per l'esecuzione di opere del tipo di quelle realizzate nell'immobile. Il Comune ha poi ritenuto infondata la censura riguardo all'efficacia della DIA perché, come affermato dallo stesso giudice di prime cure, il termine di venti giorni dalla data di presentazione della DIA era scaduto il 10 dicembre 1996 quando il citato decreto legge 24 settembre 1996, n. 495 era già decaduto. Inconferente, per il Comune, è stato pure il richiamo all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 che non si applica agli interventi edilizi e, in ogni caso, non è stata mai comunicata la data di ultimazione dei lavori per chiudere il procedimento mai iniziato legittimamente.

5. Con la memoria del 27 ottobre 2014, l'appellante aveva peraltro ribadito l'erroneità della sentenza appellata e l'infondatezza degli assunti del Comune circa l'anno di realizzazione delle opere contestate. Ciò in quanto dalla lettura del citato atto pubblico di compravendita steso dal Notaio Fornaro il 28 aprile 1964, era possibile evincere l'esatta composizione dell'immobile in questione con la presenza di cucina e bagno e che, contrariamente a quanto sostenuto dalla società FIN Costruzioni, erano stati considerati come accessori dei vani indicati nel corpo di fabbrica principale e non inseriti nei predetti vani. L'appellante aveva, altresì, ribadito la legittimità dei lavori realizzati con le denunce di inizio attività e l'illegittimità dell'ordinanza di demolizione, ritenuta non adeguatamente motivata, tenuto conto dell'affidamento maturato e dell'assenza di qualsiasi interesse pubblico alla demolizione.

6. Il Comune di Noicottaro replicava alla appellante in data 10 novembre 2014, offrendo una diversa lettura dell'atto notarile, in ciò confortato dall'accertamento dell'Ufficio tecnico erariale e dall'atto di successione presentato all'Ufficio del Registro di Bari da Masotti Angela Rosa e Giovanna, danti causa dell'attuale appellante, atto riportante gli stessi dati di consistenza catastale.

Anche i lavori realizzati con la DIA, secondo l'Amministrazione Comunale, erano da considerarsi illegittimi ed estranei alle opere edilizie sull'immobile e sui vani di quest'ultimo. Comunque, lo stesso elaborato grafico allegato alla DIA riportante uno stato dei luoghi ,difforme da quello effettivamente consentito, non poteva legittimare i nuovi lavori. Non essendosi poi la DIA perfezionata a causa della decadenza del decreto legge, il Comune aveva ritenuto di comunicarlo all'istante senza entrare nel merito delle opere in questione, i cui lavori avrebbero dovuto avere inizio dopo venti giorni in una data cioè in cui il decreto era ormai decaduto.

7. Con successiva memoria del 25 novembre, la parte appellante poi, con riferimento a documentazione rinvenuta e conosciuta negli ultimi giorni prima dell'udienza, ha evidenziato che, in data 31 dicembre 1939, era stato presentato al Comune di Noicottaro l'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, ai sensi del r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652 (*Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano*). Ciò a dimostrazione dell'esistenza dell'immobile abitabile, già all'epoca dotato anche di cucina e bagno, così smentendo la presunta successiva realizzazione di tali vani, vista la stessa attestazione del Comune di aver ricevuto, in data 17 maggio 1940, la planimetria dell'immobile.

8. Si è costituita in giudizio la FIN Costruzioni che già aveva spiegato nel giudizio di primo grado intervento *ad opponendum* e che, con memorie del 9 aprile 2014, 30 ottobre 2014 e 8 novembre 2014, ha rappresentato di essere proprietaria di un immobile destinato a civile abitazione, al n. 90 di via Cappuccini, in origine parte di un unico fabbricato che ricomprendeva anche i civici 86 e 80 di proprietà di Masotti Michele ed era costituito da quattro vani utili oltre gli accessori con retrostante area di pertinenza a cortile secondo la denuncia catastale del 15 maggio 1940 riportante la consistenza complessiva pari a 5,5 vani.

La signora Maria Carmela Ciavarella, succeduta nella proprietà al coniuge, aveva poi donato una porzione dell'immobile e segnatamente il vano con accesso dal civico n. 90 alla figlia Masotti Santa Maria la quale, nel 1961, aveva ottenuto la licenza edilizia per completare la predetta unità immobiliare. Del trasferimento di proprietà e del funzionamento, secondo la FIN Costruzioni, veniva fatta denuncia all'Ufficio tecnico erariale nel maggio 1960 e la situazione dei luoghi era oggetto di verifica dello stesso Ufficio. Nel 1964, con il citato atto del notaio Fornaro, la parte dell'immobile con accesso dai civici 86 e 88 e relativi accessori veniva trasferita dalla predetta signora Ciavarella all'altra figlia Masotti Giovanna, nella consistenza di 4,5 vani (l'altro vano era quello donato alla figlia Masotti Santa Maria), di cui 4 vani utili, 2 accessori diretti (vano ingresso e ammezzato e 3 accessori complementari (cantina e 2 ovili) nel cortile retrostante. Nel 1995, poi, per testamento, la parte dell'immobile con accesso dai numeri civici 86 e 88 veniva trasferita dalla signora Giovanna Masotti alla sorella Angela Rosa che, a sua volta, il 5 giugno 1997, la cedeva al figlio Michele Colucci, attuale appellante, depositando, prima dell'atto di vendita, una nuova denuncia di accatastamento il 5 agosto 1996 in cui dichiarava, secondo la Società Fin Costruzioni, una diversa consistenza planovolumetrica rispetto a quella del 1960 e a cui non seguiva invero alcun accertamento.

La Società FIN Costruzioni, ha ritenuto quindi, con riguardo alla consistenza dei vani accertata dall'Ufficio tecnico erariale nel 1940 e nel 1960, che la nuova consistenza dell'abitazione era stata ampliata nella zona retrostante e ha precisato che la signora Masotti Angela Rosa, tuttavia, non aveva mai conseguito alcun titolo per la realizzazione del citato ampliamento della superficie abitativa riportato nella denuncia catastale del 1996 e ciò era dimostrato dalla stessa corrispondenza privata della predetta con i suoi coeredi in merito alla inesatta rappresentazione dello stato dei

luoghi effettuata dal tecnico incaricato dei nuovi frazionamenti e accatastamenti.

Secondo la FIN Costruzioni, dopo la prima DIA per la realizzazione di un muro di cinta, a seguito della richiesta comunale della relazione tecnica circa la conformità delle opere alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, la signora Masotti aveva presentato una seconda DIA per ulteriori lavori e nella planimetria allegata aveva dato atto che nella parte retrostante l'immobile, prospiciente il cortile, risultavano ubicati una "cucina", un "bagno", un "ripostiglio".

Nella successiva memoria del 9 aprile 2014, la stessa Società ha chiarito che l'esistenza, sul confinante cortile, dell'illegittimo ampliamento dell'originario fabbricato, le ha impedito di progettare e realizzare un intervento edilizio innovativo dell'immobile (quello del civico 90) acquistato dalla signora Masotti Santa Maria e su cui pende un giudizio dinanzi al Tribunale civile di Bari, per il mancato rispetto delle distanze tra pareti finestrate del manufatto illegittimamente realizzato, rispetto a quello frontestante legittimamente realizzato e di proprietà della società medesima.

Circa i motivi di gravame, l'interveniente FIN Costruzioni, riguardo al primo motivo di appello ha evidenziato come all'atto notarile del 28 aprile 1964 sia stata attribuita una portata più ampia del suo reale contenuto, in quanto i dati ivi riportati corrispondono a quelli indicati dall'Ufficio tecnico erariale relativamente alla consistenza totale catastale di 4,5 e conseguentemente, risulta infondata la censura formulata nei confronti del primo giudice che avrebbe omesso di considerare l'atto notarile unica fonte di prova, visto che pure in quell'atto, la cucina e il bagno sono da ritenere interni ai due vani retrostanti, essendo l'espressione utilizzata nell'atto esplicitante della funzione a servizio dei due citati vani. Del resto, le convinzioni del primo giudice sono state fondate su adeguate fonti di prova

come quelle risultanti dagli atti dell'Ufficio tecnico erariale, assistiti da pubblica fede e sostenuti dalle immagini aerofotogrammetriche.

Anche il secondo motivo di appello è per la FIN Costruzioni infondato per le ragioni ampiamente riferite dal Comune circa la decadenza del decreto-legge n. 495 del 1996 prima che gli effetti della seconda DIA potessero consolidarsi ed essendo errato il riferimento all'articolo 19 della legge n. 241 del 1990 non applicabile agli interventi edilizi, dopo la decadenza degli stessi decreti-legge n. 388 del 1996 e n. 495 del 1996 che avevano previsto l'estensione del regime della denuncia di attività alla materia edilizia.

Anche sul terzo motivo di appello, la FIN Costruzioni ha ritenuto priva di censure la sentenza impugnata, condividendo le argomentazioni di quel giudice sulla adeguata motivazione dell'ordinanza di demolizione e sul preciso significato della formula utilizzata dall'Amministrazione Comunale per consentire all'interessato di provare la sussistenza di un titolo legittimante e ha ritenuto inammissibile la riproposizione delle censure sull'illegittimità degli atti impugnati con il ricorso di primo grado, senza accompagnarle con una puntuale critica. La società ha infine, evidenziato che la parte della sentenza in cui si esclude l'esigenza di una specifica motivazione sull'interesse pubblico, essendone stata omessa l'impugnazione, deve considerarsi passata in giudicato.

Con memoria dell'8 novembre 2014, la stessa società ha ribadito l'infondatezza della tesi della parte appellante sul valore dell'indicazione fornita dall'atto notarile sulla consistenza e sull'ubicazione dei vani, poiché il bagno e la cucina non possono essere indicati come vani accessori ubicati nel cortile retrostante l'immobile e non essendo comunque credibile l'errore attribuito ai tecnici dell'UTE di indicare come ovili, gli asseriti vani accessori. E' peraltro inammissibile l'eccezione dedotta dall'appellante per la prima volta sull'affidamento in ragione del lungo tempo trascorso dal fatto.

Con la nota del 27 novembre 2014, la società ha, infine, contestato che l'appellante abbia depositato ulteriore documentazione in data 26 novembre 2014, chiedendo di disporre l'inammissibilità di quest'ultima perché prodotta ben oltre i termini di cui all'art. 73 del Codice del processo amministrativo e comunque in violazione dell'art. 104, comma 2 dello stesso Codice.

DIRITTO

In via preliminare, questo Collegio ritiene non ammissibili le produzioni dell'appellante trasmesse in data 27 novembre 2014 ritenendole ai sensi dell'articolo 104, comma 2 del Codice del processo amministrativo non indispensabili ai fini della decisione; ne dispone, pertanto lo stralcio dagli atti di causa.

L'appello è in parte da accogliere e in parte da respingere, nei sensi di seguito illustrati.

Con riguardo al primo motivo di censura, il Collegio osserva che in presenza di un atto pubblico di compravendita, quello redatto dal Notaio Fornaro in data 28 aprile 1964, appare fondata la tesi dell'appellante sulla legittimità dei manufatti riportati nell'atto come casa sita nel Comune di Noicattaro ai numeri civici 86 e 88 della via Cappuccini, composta dal vano piano terreno n. 86, dal vano portone al n. 88 con accesso ai lastrici solari, da due vani retrostanti, cucina, bagno e lastrici solari sovrastanti i suddetti vani con cortiletto e con retrostante porzione di giardino avente la superficie di mq. 878 con ogni altro accessorio e pertinenza relative, ivi compreso un piccolo vano di piano scantinato.

Appare venire meno, così, la valenza probatoria di altri documenti quali le risultanze catastali e i rilievi aerofotogrammetrici. Questi ultimi hanno, del resto, un valore indiziario e probatorio solo quando non risultino contraddetti da specifiche determinazioni negoziali tra le parti e a cui ricorrere quando manchino altre prove.

L'atto notarile esibito dall'odierno appellante offre una sufficiente dimostrazione dell'effettiva consistenza del manufatto poiché ne descrive a quella data, il 28 aprile 1964, la consistenza dei vani con la presenza di una cucina e di un bagno distinti dagli altri due vani che evidentemente non possono ritenersi quelli in cui si trovano il bagno e la cucina, essendo questi vani accessori autonomi in considerazione delle dimensioni contenute secondo quanto disposto nella stessa circolare del Ministero dei lavori pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820 in materia di definizioni in materia di costruzioni edilizie, ancora vigenti, cui fa correttamente riferimento la stessa parte appellante e laddove accanto alla definizione di vano e di vano utile (stanza), viene anche data la definizione di vani accessori come quelli compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc... (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc...), nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate vani utili (stanze).

La cucina e il bagno erano quindi presenti nell'immobile alla data del 28 aprile 1964 e anche in data antecedente risalendo la costruzione, a quanto è dato desumere, ai primi anni trenta e comunque la stessa affermazione dubitativa, utilizzata dall'Amministrazione comunale nell'ordinanza di demolizione quando si afferma che le opere in questione *risulterebbero* non autorizzate ed eseguite nel periodo tra il 26 novembre 1958 e il 20 novembre 1996, appare la dimostrazione più evidente della carenza istruttoria che non ha consentito all'Amministrazione di dare certezza alla sue affermazioni con evidente violazione dei principi di buon andamento e correttezza che dovrebbero permeare ed essere a fondamento dell'azione pubblica..

Del resto, appare ragionevole quanto sostenuto dalla parte appellante secondo cui risulterebbe impossibile immaginare la presenza di un'abitazione priva dei servizi necessari a garantirne l'abitabilità e ciò anche prima del periodo al quale il Comune fa risalire le opere.

Peraltro:

- a) in mancanza di una precisa collocazione temporale delle opere ritenute abusive;
- b) esistendo comunque le medesime alla data del 28 aprile 1964, data dell'atto notarile di compravendita;
- c) essendo la licenza edilizia stata introdotta dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 per le sole nuove costruzioni edilizie o per ampliare o modificare quelle esistenti nei centri abitati, ove esista il piano regolatore comunale;
- d) essendo la licenza estesa solo nel 1967, dalla legge 6 agosto 1967, n. 765 (*Modifiche e integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1943, n.1150*) a tutto l'ambito del territorio comunale;

le citate opere non sembra possano essere considerate senza titolo,: esse invero non necessitavano di alcun titolo edilizio, poiché nel 1964 non esisteva nel Comune di Noicattaro un piano regolatore generale e il manufatto era ubicato nel territorio comunale, ma al di fuori del centro abitato.

Conseguentemente, il primo motivo di appello, nella parte in cui fa riferimento all'illegittimità dell'ordine di demolizione dei vani del corpo di fabbrica principale, anche con riguardo al difetto di istruttoria e di motivazione, risulta fondato.

Non altrettanto può dirsi per la parte contenuta nello stesso primo motivo di appello relativamente all'eccepita illegittimità dell'ordine di demolizione delle opere realizzate con DIA che risultano estranee alle precedenti opere, riguardando la realizzazione di un muro di cinta del giardino annesso al corpo di fabbrica, il rifacimento della pavimentazione e dell'impianto idrico e fognante, nonché l'adeguamento dell'impianto elettrico e di due piccoli vani tecnici per la centrale termica e la riserva idrica della casa. Il motivo di appello è, quindi, infondato in parte nei termini che si vanno ad esporre.

Anche se non si possono valutare positivamente le singolari incertezze del Comune di Noicattaro in merito alla vicenda della notifica della diffida

all'esecuzione dei lavori su cui la sentenza ha assunto una posizione favorevole all'Amministrazione, che appare non condivisibile per difetto di adeguate e sufficienti argomentazioni, non vi è perplessità nel ritenere la DIA del 20 novembre 1996 che ha integrato la DIA del 14 agosto 1996, ricomprendendovi sia la realizzazione del muro di cinta del giardino che gli altri lavori di ristrutturazione interna, non perfezionata a causa della decadenza del richiamato decreto-legge 24 settembre 1996, n. 495.

La DIA era stata, infatti, presentata il 20 novembre 1996, pochi giorni prima della decadenza del decreto-legge e i suoi effetti si sarebbero prodotti solo venti giorni dopo la sua presentazione, ai sensi dell'articolo 9, comma 10, del decreto-legge n. 495 del 1996. Di conseguenza, non essendosi prodotti gli effetti della DIA, non è dato qui invocare l'applicazione della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*) che all'articolo 2, comma 61 ha sancito la salvezza degli effetti prodotti e dei rapporti giuridici sorti sulla base, tra l'altro, del predetto decreto legge 24 settembre 1996, n. 495.

Il titolo abilitativo per la realizzazione dei lavori segnalati con la DIA del 20 novembre 1996 non si è quindi formato con la conseguente legittimità dell'intervento comunale, il cui impianto sanzionatorio va, però, adeguato alla disciplina prevista dall'articolo 37 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) per interventi eseguiti in assenza di DIA, una volta che l'Amministrazione comunale abbia verificato che i lavori segnalati rientrano tra quelli di cui all'articolo 22 del citato D.P.R. n. 380 del 2001.

Alla stregua di quanto argomentato per il primo motivo di censura e negli stessi termini ivi esposti, anche il secondo motivo di appello è in parte fondato e in parte infondato nei sensi in precedenza indicati, fermo restando che l'intervento sanzionatorio comunale da adottare comunque ai sensi del citato art. 37 del d.P.R. n. 380 del 2001 è da ritenersi legittimo, nonostante il lasso di tempo trascorso dalla commissione dell'illecito, per

garantire l'interesse pubblico alla tutela della disciplina urbanistica. Ne discende l'evidente fondatezza della stessa censura relativa alla illegittimità del provvedimento demolitorio per quanto attiene all'acquisizione al patrimonio del Comune, del bene e dell'area di sedime.

In conclusione, l'appello va in parte accolto e in parte respinto.

Per la complessità della vicenda sotto il profilo giuridico e sotto il profilo dello stesso svolgersi dei fatti, sussistono giusti motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello in epigrafe (ricorso n. 1019 del 2014), lo accoglie in parte e lo respinge in parte, nei sensi di cui in motivazione e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata annulla in parte il provvedimento impugnato.

Spese di giudizio compensate.

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

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio del 2 dicembre 2014, con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Severini, Presidente

Maurizio Meschino, Consigliere

Roberta Vigotti, Consigliere

Carlo Mosca, Consigliere, Estensore

Bernhard Lageder, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 11/03/2015

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)