

N. 02032/2014REG.PROV.COLL.  
N. 06880/2013 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 6880 del 2013, proposto da Essediemme s.r.l., in persona del legale rappresentante, e da Columella Grazia, rappresentate e difese dall'avv. Saverio Profeta, con domicilio eletto presso l'avv. Alfredo Placidi in Roma, via Cosseria, 2;

*contro*

Comune di Altamura, in persona del sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avv. Raffaele Guido Rodio, con domicilio eletto presso l'avv. Alfredo Placidi in Roma, via Cosseria, 2;

*per la riforma della sentenza del t.a.r. puglia – bari, sezione iii, n. 01223/2013, resa tra le parti, concernente diniego di condono edilizio e demolizione di opere abusive;*

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 25 marzo 2014 il Cons. Gabriella De Michele e uditi per le parti gli avvocati Morelli in sostituzione dell'avv. Profeta e Misserini per delega dell'avv. Rodio;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

### FATTO e DIRITTO

Con sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Puglia, Bari, III, n. 1223/13 del 1 agosto 2013 (che non risulta notificata) è stato respinto il ricorso proposto dalla Essediemme s.r.l. avverso il diniego di condono edilizio n. 316 del 20 ottobre 2008, con contestuale ingiunzione di demolizione, con riferimento ad un fabbricato, realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia n. 581 del 21 gennaio 2002. Nella citata sentenza – in cui i motivi di gravame venivano esaminati in ordine di gravità dei vizi prospettati, a partire da quelli idonei a comportare una più radicale illegittimità del provvedimento impugnato – risultava respinta in primo luogo la censura di violazione dell'art. 32, comma 37, del d.-l. 30 settembre 2003, n. 269 convertito dalla l.24 novembre 2003, n. 326, non essendo stata prodotta tutta la documentazione, richiesta per la formazione del silenzio assenso (denuncia in catasto e denuncia ai fini dell'imposta comunale sugli immobili). Ugualmente infondata era ritenuta la censura di violazione dello stesso art. 32, comma 25, con riferimento alla data di ultimazione delle opere, tenuto conto del progettato mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, da *“palestra-attività sportiva a civile abitazione, per una superficie utile complessiva di mq. 142,92 e del primo piano da uso ufficio a civile abitazione, per una superficie di mq. 45,90”*, in quanto per le opere interne

l'ultimazione avrebbe dovuto coincidere con il completamento funzionale delle stesse, non ancora ravvisabile nel caso di specie, essendo i lavori completati solo al rustico. Non era inoltre condivisa la censura di compressione del diritto di difesa, per i brevi termini assegnati nell'ingiunzione di demolizione, tenuto conto delle misure cautelari accessibili nella fase giudiziale, anche in forma monocratica. Non era ritenuta rilevante, inoltre, l'intervenuta vendita dell'immobile, sia perché non tempestivamente segnalata all'Amministrazione, sia perché l'acquirente era stata messa in grado di seguire la pratica di condono presso il Comune. Venivano infine accolti, invece, i motivi aggiunti, riferiti al verbale di inottemperanza all'ordine di demolizione in data 15 marzo 2010, in quanto detto provvedimento era stato sospeso dal Consiglio di Stato con ordinanza n. 6687 del 18 dicembre 2008.

Avverso la predetta sentenza è stato proposto l'atto di appello in esame (n. 6880/13, notificato il 13 settembre 2013), sulla base dei seguenti motivi di gravame:

1) eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto e di diritto; violazione e malgoverno dell'art. 32, comma 25, d.-l. 30 settembre 2003, n. 269, in quanto la disciplina dettata in materia di condono richiedeva il completamento funzionale, in caso di mutamento di destinazione d'uso, solo per gli edifici già esistenti e per le nuove costruzioni ad uso diverso da quello residenziale; per le nuove costruzioni ad uso residenziale, invece, era richiesta soltanto la realizzazione del rustico con relativa copertura; il fabbricato realizzato, d'altra parte, sarebbe assimilabile ad una nuova costruzione, in quanto realizzato con variazioni essenziali rispetto al progetto assentito, con aumenti di superficie e di volume su ogni piano;

2) violazione del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato; eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto e di diritto, nonché per difetto di istruttoria, in quanto – anche accogliendo la tesi difensiva dell'Amministrazione – avrebbe potuto essere giustificato il diniego di mutamento di destinazione d'uso, ma non anche il diniego di condono per gli incrementi volumetrici realizzati, né quindi l'ordine di demolizione emesso dall'Amministrazione, senza che su tale punto la sentenza abbia emesso il proprio pronunciamento;

3) eccesso di potere per motivazione incongrua e insufficiente; violazione dell'art. 31, comma 2, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con riferimento all'omessa notifica del diniego di condono e dell'ordine di demolizione alla nuova comproprietaria, signora Grazia Columella, a seguito di atto di compravendita in data 11 gennaio 2007, dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria, ma prima del preavviso di diniego e dello stesso diniego.

Il Comune di Altamura, costituitosi in giudizio, ribadiva che alla data di riferimento per il condono (31 marzo 2003) risultava realizzata solo la struttura portante dell'immobile, senza alcuna installazione degli impianti, da cui avrebbero dovuto desumersi la tipologia edilizia dello stesso e la relativa destinazione d'uso. In ogni caso, comunque, l'edificio non avrebbe potuto essere ammesso a sanatoria in quanto *“neppure ultimato, sotto il profilo strutturale, alla data del 31 marzo 2003”*. Correttamente, infine, l'atto impugnato sarebbe stato notificato alla sola società Essediemme, in qualità di committente e – per quanto a conoscenza della p.a. – proprietaria dell'immobile.

Premesso quanto sopra, il Collegio ritiene fondata e assorbente la censura di violazione dell'art. 32, comma 25, del d.l. 30 settembre 2003, n. 269,

convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 (*misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali*).

La norma sopra citata, infatti, rende esplicitamente applicabili a opere abusive, ultimate entro il 31 marzo 2003, “*le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47*”, come successivamente modificate ed integrate, entro determinati limiti di cubatura. Tra le disposizioni richiamate, al capo IV della citata legge n. 47 del 1985 (*norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*) è rilevante nel caso di specie l'art. 31, comma 2, in cui è precisato il concetto di “*ultimazione*” delle opere ammesse al condono, nei seguenti termini: “*si intendono ultimati gli edifici, nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente*”.

Nella situazione in esame, il Comune di Altamura contesta genericamente che l'immobile fosse completato, sul piano strutturale, entro il 31 marzo 2003 (termine ultimo per l'ammissione al condono), ma tali affermazioni non trovano conferma nella documentazione fotografica in atti, che reca il timbro dello stesso Comune come allegato all'istanza di sanatoria e che mostra un edificio effettivamente allo stato di rustico, fornito di copertura, ma completamente privo di finiture interne, idonee a caratterizzarne le possibili destinazioni d'uso. Deve quindi ritenersi, in effetti, che l'immobile fosse non “*già esistente*” (locuzione la cui rilevanza in questi termini è riservata ai meri mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere), ma appunto in via di completamento, con un grado di avanzamento dei lavori

che ne consentiva, nei termini riportati, la condonabilità sul piano strutturale, per quanto riguarda le variazioni essenziali, che si riconoscevano apportate al progetto originariamente assentito (incremento di volumi e superfici su ogni piano).

In assenza di finiture, tali da consentire l'esplicitazione della destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche funzionali dell'immobile, il solo utilizzo in effetti ipotizzabile era quello residenziale, evidentemente privilegiato dalla legge perché stimato meno grave di quello non residenziale e, quindi, riconosciuto condonabile per edifici ancora in grado di completamento alla data indicata.

Le ragioni sopra illustrate appaiono sufficienti per evidenziare l'illegittimità dell'atto di diniego impugnato e delle relative misure consequenziali, con assorbimento di ogni altra argomentazione difensiva.

L'appello deve pertanto essere accolto, con gli effetti precisati in dispositivo.

Quanto alle spese giudiziali, il Collegio ne ritiene equa la compensazione, tenuto conto dell'interesse pubblico comunque perseguito dall'Amministrazione comunale.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso in appello indicato in epigrafe e per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, annulla il diniego di condono edilizio n. 316 del 20 ottobre 2008 e la contestuale ingiunzione di demolizione..

Compensa le spese giudiziali.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 25 marzo 2014  
con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Severini, Presidente

Sergio De Felice, Consigliere

Gabriella De Michele, Consigliere, Estensore

Roberta Vigotti, Consigliere

Carlo Mosca, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 22/04/2014

IL SEGRETARIO

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