

N. 00974/2015REG.PROV.COLL.
N. 08764/2013 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 Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8764 del 2013, proposto da:
Luigi Labellarte, rappresentato e difeso dall'avv. Saverio Profeta, con
domicilio eletto presso Alfredo Placidi in Roma, Via Cosseria N. 2;

contro

Comune di Valenzano in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso
dall'avv. Filippo Castellaneta, con domicilio eletto presso Snc Legalcomm
in Roma, viale Giuseppe Mazzini, 112;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. PUGLIA - BARI: SEZIONE III n. 01527/2013,
resa tra le parti, concernente diffida esecuzione lavori di manutenzione
straordinaria

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 gennaio 2015 il Cons. Giulio Veltri e uditi per le parti gli avvocati Castellaneta e Daniele Stoppelli (su delega di Profeta);

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Il Sig. Labellarte è proprietario di alcuni locali con destinazione d'uso ad autorimesse - magazzini, corrispondenti alla categoria catastale C6, posti al piano terra di un edificio in Valenzano, assentito con licenza edilizia n. 115 del 27.8.1968.

In data 23.7.1970, l'edificio in parola otteneva l'abitabilità come "casa urbana con magazzini".

A partire dal 1978 i suddetti locali venivano utilizzati con destinazione commerciale, senza, tuttavia, che mai fosse stato chiesto né autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

In data 28.6.2011 la conduttrice dei locali presentava presso l'Ente comunale la comunicazione di inizio attività ex art. 6 del d.P.R. n. 380/2001, relativa a lavori di manutenzione straordinaria, consistenti nel rifacimento degli impianti idrico, elettrico e igienico-sanitario, della pavimentazione, delle opere di rivestimento pareti, dei divisori e intonaci, controsoffittature, pitturazioni e carta da parati, sostituzione di infissi esterni ed interni, tutti interessanti i locali medesimi.

Con ordinanza n. 50/2011 del 14.7.2011 il Comune ordinava l'immediata sospensione dei lavori di che trattasi, in quanto riguardanti locali il cui cambio di destinazione d'uso da autorimessa a commerciale non era mai stato autorizzato dal Comune (era stata solo annotata la variazione catastale), né avrebbe potuto esserlo, stante il vincolo a parcheggio giusto l'art. 18 della legge n. 765/1967.

In data 22.5.2012 il proprietario dei locali, attuale appellante, presentava una variante in corso d'opera alla S.C.I.A.

In tale occasione precisava che “lo stato attuale dell’immobile, così come rappresentato negli elaborati grafici allegati, risulta conforme a licenza/concessione edilizia/permesso di costruire”.

Con provvedimento prot. n. 964 del 19.6.2012, il Comune di Valenzano inibiva l’esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria di cui alla predetta S.C.I.A.

Il provvedimento inibitorio era impugnato dinanzi al TAR Puglia.

Il TAR respingeva la domanda di annullamento. Osservava che : *“il punto nodale è rappresentato da un dato: l’edificio in parola è stato assentito con destinazione ad abitazione ed i locali ubicati al piano terra sono stati asserviti come autorimessa, in applicazione dell’art. 41 sexies della legge n. 1150/1942, introdotto dall’art. 18 della legge n. 765/1967 (regolante gli spazi minimi da riservare a parcheggi in caso di nuove costruzioni). Tale fabbricato ha ottenuto l’abitabilità come “casa urbana con magazzini”. Mai alcun provvedimento di natura edilizia è stato adottato o solo richiesto per modificare la destinazione dei locali in questione, che, pertanto, è rimasta quella corrispondente alla categoria catastale C6.*

Non valgono a fondare l’illegittimità del provvedimento impugnato: a) la destinazione in concreto degli stessi ad attività commerciale, essendo di mero fatto; b) le autorizzazioni di natura esclusivamente commerciali che, limitatamente a detto profilo, hanno assentito lo svolgimento di attività commerciale, per nulla incidendo, tuttavia, sulla destinazione edilizia dell’immobile; c) la variazione catastale da C6 a C1 (negozi e botteghe), che sarebbe stata eseguita in data 21.7.2007, in quanto attinente unicamente al profilo fiscale e non comportante alcun effetto sotto l’aspetto edilizio; d) il lungo lasso di tempo trascorso da quando la destinazione “in concreto” è divenuta commerciale, con conseguente determinazione di una posizione di affidamento. Sotto questo ultimo profilo, deve evidenziarsi che l’abuso edilizio costituisce un illecito permanente e, in quanto tale, è

sempre perseguibile ad opera dell'Ente locale, deputato ex lege all'attività di vigilanza sul corretto uso del territorio."

Concludeva pertanto che *"a fronte della natura abusiva della destinazione d'uso dei locali di che trattasi, correttamente il Comune ha inibito la realizzazione di lavori di straordinaria manutenzione, che presuppongono tale natura e che afferiscono a detti locali aventi carattere abusivo sotto il profilo su citato. Non rileva, infatti, nella specie, la considerazione che di lavori di minima entità si tratti, incidendo invece proprio la riferibilità degli stessi ad opera con caratteri di abusività"*.

Il sig. Labellarte propone ora appello, e deduce: 1) *error in iudicando*. Il giudice di prime cure avrebbe omesso di rilevare lo sviamento di potere in cui è incorso il Comune, essendo evidente, nel caso di specie, che non potevasi ravvisare alcun interesse pubblico, tale da inibire lavori di semplice manutenzione straordinaria che non mutano la condizione giuridica dell'immobile, qual è sempre stata sin dagli anni '70; 2) *error in iudicando*. L'abuso, asseritamente consistente nel mero cambio di destinazione d'uso, sarebbe stato commesso decine d'anni or sono, ed è sempre stato tollerato dall'amministrazione, sicchè affermare – come ha fatto il TAR – che l'abuso edilizio costituisce un illecito permanente, significherebbe – secondo l'appellante – non cogliere la peculiarità della fattispecie.

La causa è stata trattenuta in decisione alla pubblica udienza del 20 gennaio 2015.

L'appello non è fondato.

Il primo motivo d'appello è incentrato sul carattere asseritamente sviante del provvedimento inibitorio avente ad oggetto lavori di manutenzione, in ragione del fatto che il presunto abuso non attiene alla mancanza di un titolo o a difformità rispetto ad esso dei corpi edilizi da mantenere, quanto, piuttosto, nel mero e pregresso mutamento di destinazione d'uso, da tempo pacificamente tollerato dal Comune.

Deve tuttavia replicarsi che il mutamento di destinazione d'uso – da autorimessa a magazzino commerciale – è urbanisticamente rilevante, e come tale necessita di un titolo edilizio abilitativo. Il mutamento *de facto* della destinazione d'uso integra pertanto una situazione di irregolarità, che può, ed anzi deve essere rilevata dall'amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza, *a fortiori* quando essa sia richiesta di un ulteriore titolo che presuppone la regolarità dell'immobile.

Del resto sarebbe contraddittorio ed irrazionale per l'amministrazione autorizzare la manutenzione straordinaria di un edificio che essa stessa ritiene essere abusivo nella sua attuale configurazione (salvo, ovviamente che si tratti di opere di messa in sicurezza).

Quanto alle rimanenti censure - vertenti sull'affidamento ingeneratosi in capo al proprietario ed al conduttore a seguito ed in forza delle numerose autorizzazioni commerciali rilasciate dalla medesima amministrazione senza che mai fosse fatta alcuna osservazione in ordine ai profili edilizi – sebbene il pregresso comportamento dell'amministrazione desti perplessità, esso non può sortire l'effetto di una implicita sanatoria dell'abuso, non essendo, tale effetto, nei poteri e nella disponibilità del Comune, né possibile conseguenza di un affidamento circa il perdurare *sine die* della tolleranza sino ad ora mostrata.

L'appello è pertanto respinto.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna l'appellante alla refusione delle spese per il giudizio dal Comune di Valenzano, forfettariamente liquidate in €. 2.000,00, oltre oneri di legge. Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 gennaio 2015

con l'intervento dei magistrati:

Giorgio Giaccardi, Presidente

Nicola Russo, Consigliere

Raffaele Greco, Consigliere

Raffaele Potenza, Consigliere

Giulio Veltri, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 26/02/2015

IL SEGRETARIO

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