

EDILIZIA ED URBANISTICA: Sagoma di un edificio - Nozione - Edificio e/o bene immobile - Localizzazione - Modifica - Configura variazione essenziale, di cui all'art. 32, lett. c), del d.P.R. n. 380/01 - Condizioni - Abusi edilizi - Ordine di demolizione - Nel caso di modesta traslazione di un edificio - Nel rispetto della volumetria assentita e della sagoma - Illegittimità, non configurandosi una variazione essenziale rispetto al progetto assentito.

Tar Calabria Catanzaro, Sez. II, 20 gennaio 2023, n. 65

1. “[...] il concetto di sagoma ricomprende l'intera conformazione plano-volumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale e, quindi, il contorno che viene ad assumere l'edificio [...]”.

2. “[...] la modifica della localizzazione dell'edificio assurge al livello di variazione essenziale, di cui all' art. 32, lett. c), del d.P.R. n. 380 del 2001, in presenza di una traslazione non parziale, ma tale da comportare lo spostamento del fabbricato su un'area totalmente o quasi totalmente diversa da quella originariamente prevista; ciò, in quanto una simile modifica richiede una nuova valutazione del progetto da parte dell'amministrazione concedente, sotto il profilo della sua compatibilità con i parametri urbanistici e con le connotazioni dell'area [...]”.

3. “[...] Nel caso di specie, pacifica l'entità della traslazione, pari a soli 50 cm., nel rispetto della volumetria assentita e – fatta eccezione per la traslazione – della sagoma dell'edificio, deve escludersi che l'immobile realizzato presenti una variazione essenziale rispetto al progetto assentito.

Potrebbe eventualmente qualificarsi la vicenda in termini di difformità parziale dell'edificio rispetto al progetto assentito, ai sensi dell'art. 34 d.P.R. n. 380 del 2001.

Ma è evidente che non si possa dar luogo alla rimozione della parziale difformità senza pregiudicare l'intero edificio, sicché – ai sensi della normativa citata – non si può ordinare il ripristino dello stato dei luoghi, salva l'eventuale fiscalizzazione prevista dal comma 2 del citato art. 34 [...]”.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Sudgrafica S.r.l.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 gennaio 2023 il dott. Francesco Tallaro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Rilevato in fatto e ritenuto in diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. – Manutambiente Ecologia Soc. coop. ha ottenuto dal Comune di Davoli il permesso di costruire del 15 marzo 2021, n. 2023, per l'erezione di un capannone industriale da adibire a deposito di attrezzature edili, con annessi uffici e servizi.

L'immobile, già edificato, si colloca all'interno di un appezzamento di terreno sito in località Piani di Bella, di circa mq. 2.000,00, ricadente in zona industriale e artigianale e ricompreso nel piano di lottizzazione approvato dal Consiglio comunale di Davoli con deliberazione del 16 settembre 2009, n. 16.

Il progetto di edificazione autorizzato prevede la realizzazione dell'opera in aderenza agli immobili confinanti.

2. – Vi è, però, che il manufatto realizzato corrisponde per sagoma e volumetria a quello assentito, ma risulta traslato nella sua collocazione, ponendosi così a una distanza di 50 cm. rispetto al confine.

Per tale ragione, con l'ordinanza oggetto di impugnativa il Comune di Davoli, riscontrando i presupposti per l'applicazione degli artt. 27, 31 e 32 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ha ordinato la demolizione dell'opera.

3. – Con l'odierno ricorso, dunque, Manutambiente Ecologia Soc. coop. domanda a questo Tribunale Amministrativo Regionale l'annullamento dell'ordinanza di demolizione.

Con il primo motivo, lamenta che l'amministrazione non abbia chiarito se le opere realizzate debbano intendersi come eseguite in totale difformità dal permesso di costruire ovvero in variazione essenziale. L'amministrazione sarebbe così venuta meno all'obbligo di descrivere compiutamente l'opera abusiva.

Con il secondo motivo, ha contestato che la traslazione in questione integri la totale difformità dell'edificio o una variazione essenziale, dovendosi imputare la traslazione del fabbricato a una mera questione costruttiva.

Con il terzo motivo, infine, parte ricorrente si duole che l'ordinanza impugnata non individui con sufficiente specificità i beni che sarebbero acquisiti al patrimonio comunale in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione.

4. – Il Comune di Davoli, cui il ricorso è stato regolarmente notificato, non si è costituito.

5. – Si è invece costituita la Sudgrafica S.r.l., proprietaria del fondo confinante, cui il ricorso è stato notificato quale controinteressata.

Essa ha chiesto che il ricorso venga respinto, argomentando circa l'infondatezza di tutte le censure e sottolineando che la traslazione del fabbricato comporta la violazione della disciplina sulle distanze,

che si concretizza nella creazione di un'intercapedine tra l'edificio della società ricorrente e il proprio (che non risulta essere stato realizzato).

6. – Con ordinanza del 29 luglio 2022, n. 357, questo Tribunale ha interinalmente sospeso l'efficacia del provvedimento impugnato.

Il ricorso è stato quindi trattato all'udienza pubblica dell'11 gennaio 2023.

7. – Va premesso che l'odierna decisione non incide sulle conseguenze civilistiche della violazione delle distanze legali, denunciata dalla società controinteressata.

Ciò posto, il secondo, assorbente motivo di ricorso risulta fondato per le ragioni di seguito illustrate.

8. – La giurisprudenza ha, nella materia in rilievo, cristallizzato il seguente principio di diritto: il concetto di sagoma ricomprende l'intera conformazione plano-volumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale e, quindi, il contorno che viene ad assumere l'edificio; di conseguenza la modifica della localizzazione dell'edificio assurge al livello di variazione essenziale, di cui all' art. 32, lett. c), del d.P.R. n. 380 del 2001, in presenza di una traslazione non parziale, ma tale da comportare lo spostamento del fabbricato su un'area totalmente o quasi totalmente diversa da quella originariamente prevista; ciò, in quanto una simile modifica richiede una nuova valutazione del progetto da parte dell'amministrazione concedente, sotto il profilo della sua compatibilità con i parametri urbanistici e con le connotazioni dell'area (Cons. Stato, Sez. VI, 7 gennaio 2020, n. 104; TAR Campania – Salerno, Sez. II, 13 gennaio 2020, n. 53; TAR Puglia – Lecce, Sez. III, 26 aprile 2017, n. 637).

Nel caso di specie, pacifica l'entità della traslazione, pari a soli 50 cm., nel rispetto della volumetria assentita e – fatta eccezione per la traslazione – della sagoma dell'edificio, deve escludersi che l'immobile realizzato presenti una variazione essenziale rispetto al progetto assentito.

9. – Potrebbe eventualmente qualificarsi la vicenda in termini di difformità parziale dell'edificio rispetto al progetto assentito, ai sensi dell'art. 34 d.P.R. n. 380 del 2001.

Ma è evidente che non si possa dar luogo alla rimozione della parziale difformità senza pregiudicare l'intero edificio, sicché – ai sensi della normativa citata – non si può ordinare il ripristino dello stato dei luoghi, salva l'eventuale fiscalizzazione prevista dal comma 2 del citato art. 34.

10. – Va in ogni caso rilevato che il ripristino delle distanze potrà ben essere assicurato consensualmente dalle parti privante, mercé un opportuno trasferimento di una porzione di area, ottenendo per tale via il posizionamento del manufatto in aderenza e rispettando, così, la disciplina delle distanze (cfr., per una simile soluzione, TAR Toscana, Sez. III, 10 luglio 2013, n. 1089).

11. – Il ricorso va quindi accolto per quanto di ragione.

Le spese di lite possono essere compensate, in considerazione del fatto che è comunque accertata la collocazione del manufatto in posizione diversa da quella assentita.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie per quanto di ragione e, per l'effetto, annulla dell'ordinanza del responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Davoli del 3 maggio 2022, n. 5.

Spese compensate.

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

Così deciso in Catanzaro nella camera di consiglio del giorno 11 gennaio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Giovanni Iannini, Presidente

Francesco Tallaro, Consigliere, Estensore

Manuela Bucca, Referendario

IL SEGRETARIO