

EDILIZIA ED URBANISTICA: Abusi edilizi - Difformità parziale - Nozione - Differenze rispetto alla difformità totale - Individuazione.

Tar Campania - Napoli, Sez. II, 26 giugno 2023, n. 3817

“[...] il concetto di parziale difformità presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall’ autorità amministrativa, venga realizzato secondo delle modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell’ opera. Si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardano un’ opera diversa da quella prevista dall’ atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione [...].

La nozione di parziale difformità, secondo la giurisprudenza [...] presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall’ autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell’ opera, mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un’ opera diversa da quella prevista dall’ atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione [...]”.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell’ udienza pubblica del giorno 4 maggio 2023 la dott.ssa Germana Lo Sapio e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Rilevato che è stata impugnata l’ ordinanza di demolizione n. 8 del 30 maggio 2022, adottata dal Comune resistente all’ esito del sopralluogo svoltosi in data 10 maggio 2022 da parte del tecnico comunale e dei Carabinieri della Stazione di Qualiano.

Osservato che, secondo quanto riportato nella documentazione acquisita, i lavori autorizzati con il permesso di costruire 33/UTC/2021 – prot. Gen. N. 2021/10364 consistenti nell’ ampliamento di sopraelevazione ai sensi dell’ art. 4 della L.R. della Campania 28 dicembre 2009, n. 19 (Legge sul *Piano casa* in Campania) e che erano terminati al momento del sopralluogo;

Rilevato che, a fronte delle specifiche tecniche del progetto assentito, le difformità riscontrate consisterebbero, in particolare, in una diversa forma – regolare anziché a forma di “elle” – dell’appartamento residenziale; in una estensione maggiore di circa 8 mq, nonché un’altezza maggiore interna di 15 cm della relativa area; in una diversa altezza di 15 cm in aderenza alla scala e di 30 cm all’orditura prossima agli abbaini; nell’assenza del previsto muro di separazione tra la zona rappresentata come appartamento residenziale con annesso locale tecnico e la zona adibita sottotetto non abitabile;

Ritenuto che parte ricorrente ha rappresentato, mediante una dettagliata relazione tecnica, che alcuni elementi oggetto di accertamento in sede di sopralluogo erano da ritenersi comunque “provvisori” (come quelli concernenti il perimetro della zona residenziale) o privi di completamento (come quelli concernenti le altezze interne, non risultando completate le relative quote; in merito parte ricorrente produce, o non ancora realizzati, essendo in corso i lavori (come il muro di separazione);

Osservato che il Comune non si è costituito;

Ritenuto che il ricorso sia fondato, in accoglimento della seconda censura, che ha valore assorbente;

Rilevato, in particolare che, anche senza considerare la circostanza che i lavori risultavano, al momento dell’adozione dell’atto impugnato, in corso di esecuzione e che in ogni caso sussiste la violazione dei parametri normativi di cui agli artt. 31 e 34 del d.P.R. 380/2001 che disciplinano due distinte fattispecie di difformità, rispettivamente essenziali e non, prevedendo diverse conseguenze sanzionatorie.

Ad una lettura anche unitaria delle diverse difformità riscontrate è infatti emerso che esse non siano di natura essenziale, ma “parziale”. Ha chiarito la giurisprudenza che il concetto di parziale difformità presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall’autorità amministrativa, venga realizzato secondo delle modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell’opera. Si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardano un’opera diversa da quella prevista dall’atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione (cfr. tra le altre Cons. Stato, Sez. VI, 3 gennaio 2022, n. 1).

La nozione di parziale difformità, secondo la giurisprudenza (cfr., ex plurimis, Consiglio di Stato, Sez. VI, 1 marzo 2021, n. 1743; Id., Sez. II, 23 ottobre 2020, n. 6432) presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall’autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della

costruzione e si concretizzano in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera, mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione (Cons. Stato, Sez. VI, 6 giugno 2023, n. 5525).

Nessuna delle fattispecie che integrano la difformità totale ovvero la realizzazione di un manufatto diverso da quello progettato è evincibile nel caso di specie, poiché l'accertamento ha riguardato modificazioni quantitative su specifici elementi, concernenti in particolare le altezze interne o la mancata suddivisione interna, per le quali però non si è tenuto conto del prosieguo dei lavori assentiti. Il ricorso pertanto deve essere accolto con conseguente annullamento del provvedimento impugnato, fermo restando il potere dell'amministrazione di rinnovare il procedimento all'esito del completamento dei lavori.

La peculiare fattispecie concreta giustifica la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla l'ordinanza di demolizione n. 08/2022 – Prot. Gen. N.ro 7770 – 30 maggio 2022.

Compensa le spese di lite.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 4 maggio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Corciulo, Presidente

Maria Laura Maddalena, Consigliere

Germana Lo Sapio, Consigliere, Estensore

IL SEGRETARIO