



AMBIENTEROSA
consulenze ambientali

Amministratore Unico: Avv. Rosa Bertuzzi
sede PC: Vicolo Pantalini, 7/9 29121 Piacenza
sede MI: Via Burlamacchi 16, Porta Romana, 20135 Milano
P. Iva 01711730331
rosabertuzzi@ambienterosa.net
PEC: ambienterosa@legalmail.it
www.ambienterosa.net

di **Avv. Rosa Bertuzzi**

TAR Puglia (LE) Sez. I n. 162 del 1 febbraio 2021

Urbanistica. Immobili costruiti prima del 1967

e titolo abilitativo edilizio

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia di manufatti realizzati al di fuori dei centri abitati in epoca anteriore alla entrata in vigore della L. 765 del 1967, assume rilevanza esclusiva la norma primaria di cui all'art. 31 della L. 1150 del 1942 che ha disciplinato la materia con efficacia cogente su tutto il territorio nazionale introducendo l'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati: infatti, solo dopo l'entrata in vigore dell'art. 10 L. 6 agosto 1967, n. 765, che ha soppresso la limitazione contenuta nell'art. 31 L. 17 agosto 1942, n. 1150, l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato, sicché, anteriormente all'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967, il cui articolo 10 ha sostituito nel suo contenuto sostanziale l'art. 31 della L. n. 1150 del 1942, non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato.

Pubblicato il 01/02/2021

N. 00162/2021 REG.PROV.COLL.

N. 00233/2020 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

Lecce - Sezione Prima

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Sul ricorso r.g. n. 233 del 2020, proposto da:

- Gerolamo Serrano, rappresentato e difeso dagli avvocati Salvatore Abate e Anna Milli, con domicilio digitale come da PEC di cui ai Registri di Giustizia;

contro

- il Comune di Otranto, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

1) dell'ordinanza in data 26 novembre 2019, n. 423/2019, del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Otranto, avente ad oggetto l'ingiunzione per la demolizione di vano privo di titolo edilizio presso abitazione sita in Otranto alla via delle Torri, al fg 39 p.lla 437 sub 1, di proprietà del sig. Serrano Gerolamo;

2) della Relazione tecnica di sopralluogo del 05.11.2019, richiamata nell'ingiunzione di cui sopra, di contenuto ignoto;

3) di ogni atto comunque connesso, presupposto e/o consequenziale e in particolare, e ove occorra, nei limiti dell'interesse, di tutti gli atti, anche di data e contenuto ignoti, nella parte in cui hanno determinato l'adozione del provvedimento d'ingiunzione per la demolizione.

Visti il ricorso e i relativi allegati.

Visti gli atti della causa.

Visto l'art. 25 d.l. n. 137 del 2020.

Relatore all'udienza del 27 gennaio 2021 il Cons. Ettore Manca, presenti gli Avvocati di cui al relativo verbale

Osservato quanto segue.

FATTO E DIRITTO

1.- Premesso che:

- in data 5 giugno 2017 il sig. Gerolamo Serrano presentava allo Sportello Unico per l'Edilizia della Città di Otranto una SCIA relativa al "Progetto di manutenzione straordinaria - ristrutturazione della civile abitazione sita in Otranto in via delle Torri".

- in data 18 luglio 2019, ancora, il sig. Serrano presentava presso il medesimo Sportello Unico una seconda SCIA, sempre relativa al "Progetto di manutenzione straordinaria - ristrutturazione della civile abitazione sita in Otranto in via delle Torri".

- in data 30 luglio 2019, infine, il Serrano presentava la Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n. 15730.

- in data 5 novembre 2019 veniva poi eseguito, presso l'abitazione in parola, un sopralluogo da parte del personale dell'Ufficio Tecnico e della Polizia Municipale di Otranto, nel corso del quale veniva constatata la presenza, nel cortile/giardino posto nella parte retrostante dell'immobile, di un manufatto in muratura di dimensioni pari a circa metri 2,40 x 2,80, con altezza di metri 2,50, "destinato a K/rip e wc. Di suddetto manufatto in atti non è presente titolo edilizio".

- con nota prot. n. 24027 del 14 novembre 2019, quindi, l'Area Tecnica del Comune di Otranto avviava un procedimento amministrativo per l'adozione di provvedimenti di ripristino dello stato dei luoghi.

- in data 22 novembre 2019 il Serrano depositava un'istanza di accesso agli atti e poi, il giorno successivo, formulava delle memorie difensive, deducendo, tra l'altro, che il manufatto in parola era di molto anteriore al 1° settembre 1967 e che perciò, non essendo all'epoca necessari, non risultavano rilasciati titoli abilitativi.

- con ordinanza n. 423 del 26 novembre 2019, infine, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Otranto disponeva quanto segue: "Vista la relazione di sopralluogo ... in data 5 novembre 2019 (...) Considerato che a seguito del sopralluogo effettuato è stato verificato: Nel cortile/giardino posto nella parte retrostante dell'immobile è presente manufatto in muratura di dimensioni circa m. 2,40 x 2,80 e altezza interna m. 2,50, destinato a k/rip e wc; di suddetto manufatto non è presente in atti titolo edilizio originario, precisando che trattandosi di manufatto con nuova volumetria necessitava del rilascio di specifico titolo edilizio. Atteso che l'area su cui insistono le opere suddette ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 (...) Visto che, con nota prot. n. 24027 del 14 novembre 2019 ... è stato dato avvio al procedimento amministrativo per l'adozione dei provvedimenti definitivi relativi al ripristino dello stato dei luoghi per come autorizzato, assegnando 10 gg. ... per eventuali osservazioni/memorie. Visto che il destinatario del provvedimento, con nota a firma dell'avvocato di parte recante data 22 novembre 2019 e acquisita al prot. n. 24698/2019, ha presentato proprie osservazioni. Valutate le osservazioni pervenute e precisato comunque, anche in relazione alle stesse, che:

1. il vano oggetto di verifica non risulta in possesso di titoli edilizi come da atti comunali;

2. ricadendo il lotto di intervento all'interno del perimetro urbano, anche se fosse stato edificato prima del 1967, come dichiarato dal sig. Serrano Girolamo, lo stesso necessitava, in base alla normativa edilizia, di titolo edilizio come da specchietto riassuntivo di seguito riportato: ante 1942: sia all'interno che all'esterno dei centri abitati interventi eseguiti in assenza di titolo o difformità da essa: sono legittimi; dal 1942 al 1967: all'interno dei centri abitati interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa: non sono legittimi; dal 1942 al 1967; all'esterno dei centri abitati interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa: sono legittimi; dal 1967 ad oggi: in tutto il territorio comunale interventi eseguiti in assenza di titolo o difformità dal esso: non sono legittimi;

(...) peraltro, suddetto vano non risulta ... riportato nel cortile scoperto in DIA in atti dei 2009 (...) Ritenuto, pertanto, alla luce di quanto in premessa, di dover disporre il ripristino dello stato dei luoghi, con la demolizione del manufatto privo di titolo edilizio, ordina al sig. Gerolamo Serrano la rimessa in pristino dello stato dei luoghi interessati (con la demolizione del manufatto in muratura di circa m. 2,40 x 2,80 e h int. m. 2,50 destinato a K/rip e wc privo di titolo edilizio)”.

- veniva dunque proposto il presente ricorso, per i motivi che seguono: a) eccesso di potere per difetto di presupposto, difetto di istruttoria; b) violazione e falsa applicazione dell'art. 31 l. urbanistica n. 17 agosto 1942, n. 1150; b) eccesso di potere per difetto di presupposto, difetto d'istruttoria, illogicità e ingiustizia manifesta; c) violazione e/o falsa applicazione dell'art. 19, comma 4, l. n. 241/1990 e dell'art. 2, comma 4, d.lgs. n. 222/2016; eccesso di potere per difetto assoluto di motivazione; ingiustizia manifesta; violazione dell'art. 24 Cost.; sviamento di potere.

2.- Considerato che la difesa ricorrente deduce che:

- il manufatto in parola, “da sempre, era stato accorpato al fabbricato principale, costituendone parte integrante” e veniva “edificato in epoca ante 1967, come risulta dalla nota di trascrizione n. 29939 del 27 giugno 1960 di atto per Dott. Notar Mario Amato, in data 5 giugno 1960, registrato a Maglie il 13 giugno 1960 al n. 2165, con cui i germani Cantoro Donato, Remildo, Francesco e Carmelo hanno venduto per il prezzo di lire 400.000 ... ai coniugi Serrano Antonio e Alessandrì Giuseppa, che in comune hanno acquistato, una casa a pianterreno, in Otranto alla Via delle Torri, composta da due vani, cucina, gabinetto e ortaleto retroposto, priva di area solare, poiché appartenente ad altro proprietario (...) Siffatto fabbricato pervenne agli alienanti in virtù di successione testamentaria del padre Cantoro Luigi (...) Successivamente, il ricorrente ha acquistato la piena proprietà dell'intero fabbricato (...) giusta sentenza n. 127/15 della Corte d'Appello di Lecce, resa definitiva, da ultimo, dalla sentenza n. 19228/16 della Suprema Corte di Cassazione, a seguito di un lungo giudizio, articolatosi in vari gradi, con i comproprietari e coeredi in morte dei defunti genitori Serrano Antonio e Alessandrì Giuseppa”.

- “l'assenza di rappresentazione del manufatto esterno nella planimetria dello stato di fatto allegata alla DIA del 2009, richiamata nell'ordinanza di demolizione impugnata”, era “giustificata ... in considerazione del fatto che le opere specificate nella predetta DIA riguardavano esclusivamente gli interni degli immobili, non interessando il giardinetto/cortile retrostante il cui stato di fatto era privo di alcun interesse”.

3.- Ritenuto che:

- in una vicenda con molti aspetti di analogia rispetto a quella odiernamente in esame, questo T.a.r. esponeva quanto segue: «fondata ed assorbente è la censura con cui (il) ricorrente deduce, essenzialmente, l'omessa verifica, da parte del civico Ente resistente, dell'ubicazione dell'immobile all'interno del Centro abitato del Comune di (...), all'epoca - prima del 1967 - della realizzazione delle opere in questione. Ed invero, “ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia di manufatti realizzati al di fuori dei centri abitati in epoca anteriore alla entrata in vigore della L. 765 del 1967,

assume rilevanza esclusiva la norma primaria ... di cui all'art. 31 della L. 1150 del 1942 che ha disciplinato la materia con efficacia cogente su tutto il territorio nazionale introducendo l'obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati (Cons. Stato, V, 21.10.1998 n. 1514; T.a.r. Toscana, III, 29.1.2009 n. 52, id. 4.2.2011 n. 197)" (T.a.r. Toscana, III, 29 maggio 2014, n. 899): infatti, "solo dopo l'entrata in vigore dell'art. 10 L. 6 agosto 1967, n. 765, che ha soppresso la limitazione contenuta nell'art. 31 L. 17 agosto 1942, n. 1150, l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato, sicché, anteriormente all'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967, il cui articolo 10 ha sostituito nel suo contenuto sostanziale l'art. 31 della L. n. 1150 del 1942, non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato (cfr., ex multis, T.a.r. Campania Salerno, 26 maggio 1993, n. 338; T.a.r. Sardegna 8 luglio 1997, n. 878; T.a.r. Sicilia Catania, 3 dicembre 1997, n. 2437)" (T.a.r. Puglia Lecce, III, 26 gennaio 2012, n. 146; in termini, T.a.r. Puglia Lecce, I, 14 gennaio 2009, n. 46 e giurisprudenza ivi citata - "cfr., fra le molte, T.a.r. Basilicata, 22 agosto 2006, n. 526; T.a.r. Lazio Roma, II, 6 giugno 2005, n. 4485"; T.a.r. Basilicata, I, 28 settembre 2007, n. 609). Orbene, nella fattispecie concreta in esame, l'ordinanza di demolizione n. 9 del 2 marzo 2015 non reca indicazione alcuna in ordine all'ubicazione dell'immobile in questione all'interno del centro abitato, all'epoca di realizzazione delle opere di che trattasi, sicché va annullata, nella parte di interesse della ricorrente ... per difetto di motivazione sul punto» (T.a.r. Puglia Lecce, III, 21 gennaio 2020, n. 64).

- il Comune intimato, in ordine all'ubicazione dell'immobile, si limita ad affermare che "ricadendo il lotto di intervento all'interno del perimetro urbano, anche se fosse stato edificato prima del 1967, come dichiarato dal sig. Serrano Girolamo, lo stesso necessitava, in base alla normativa edilizia, di titolo edilizio".

- sul punto, tuttavia, il ricorrente deduce che "nel Comune di Otranto la perimetrazione del centro abitato era individuata dapprima con l'adozione del primo Programma di Fabbricazione di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 7 agosto 1969, e successivamente con l'approvazione dello stesso con provvedimento della G.P.A. n. 4113 dell'8 giugno 1970 e, in ogni caso, prima del 1969, non c'era alcuno strumento urbanistico che individuasse il centro urbano" (memoria del 23 dicembre 2020, pag. 3); questa medesima situazione, d'altronde, accomunerebbe al vano in parola l'intera abitazione del Serrano e, in generale, tutti gli edifici di Via delle Torri.

- a fronte della puntuale allegazione effettuata dalla difesa ricorrente, dunque, l'ordinanza n. 423 del 26 novembre 2019 oggetto di gravame risulta genericamente, e dunque inidoneamente motivata sul punto, essendosi l'Amministrazione, come già scritto, limitata ad affermare che il lotto di intervento ricadeva all'interno del perimetro urbano, senza offrire alcuna concreta dimostrazione di tale, pur decisiva circostanza.

- il ricorso dev'essere dunque accolto nei sensi appena precisati, con assorbimento di ogni altra questione proposta e salve le eventuali, future determinazioni della p.A., ovviamente coerenti alle indicazioni conformative di questa sentenza.

3.1 Ritenuto, infine, che sussistono eccezionali ragioni, attesi i contenuti della decisione adottata, per dichiarare irripetibili le spese di giudizio, fermo il diritto del ricorrente alla rifusione del contributo unificato versato.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sezione Prima di Lecce, definitivamente pronunciando sul ricorso n. 233 del 2020 indicato in epigrafe, lo accoglie, e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Spese irripetibili - fermo il diritto del ricorrente alla rifusione del contributo unificato versato.

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

Così deciso in Lecce, nella camera di consiglio del 27 gennaio 2021