

CONSIGLIO DI STATO, SEZ. V, 14 DICEMBRE 2006, n. 7445: concessione edilizia in sanatoria per opere di ristrutturazione di manufatto

“Secondo la costante giurisprudenza della Sezione, un intervento costruttivo, che implichi la demolizione e la ricostruzione del preesistente fabbricato, può essere definito come ristrutturazione edilizia ex art. 31 comma 1 lett. d), l. 5 agosto 1978 n. 457 a condizione che: a) la nuova costruzione sia fedele; b) vengano conservate le caratteristiche fondamentali dell’edificio preesistente; c) la successiva ricostruzione dell’edificio riproduca almeno nelle linee fondamentali, quanto a sagoma e volumi, quello preesistente, con esclusione della realizzazione di nuovi volumi: diversamente argomentando, basterebbe la mera preesistenza di un precedente edificio su cui si opera per definire ogni intervento come ristrutturazione (Cons. Stato, sez. V, 24 febbraio 1999, n. 197)”.

REPUBBLICA ITALIANA

7445/06 REG.DEC.

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

1033 REG. RIC.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale Quinta Sezione

ANNO 2002

ha pronunciato la seguente

DECISIONE

sul ricorso n. 1033/2002 proposto dalla sig.ra Enrica Gazzale, rappresentata e difesa dagli avv.ti Gian Fausto Lucifredi e Isabella Maria Stoppani ed elettivamente

domiciliata presso lo studio della seconda in Roma, via Brenta n. 2/A, per procura a margine del ricorso;

CONTRO

Roberta Boris e Armando Castiglione, rappresentati e difesi dagli avv.ti Riccardo Maoli e Maria Grazia Lanero ed elettivamente domiciliati in Roma, Lungotevere Flaminio, n. 46 Pal IV, sc. B (studio Grez);

E, NEI CONFRONTI

del comune di Casella in persona del sindaco pro tempore, non costituitosi in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria del 12 novembre 2000, n. 1172, che ha accolto il ricorso dei controinteressati avverso la concessione edilizia in sanatoria 28 aprile 1998, n. 1. rilasciata alla signora Gazzale Enrica per opere di ristrutturazione consistenti nella demolizione e fedele ricostruzione di costruzione esistente;

visto il ricorso ed i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dei controinteressati;

Viste le memorie delle parti;

Visti gli atti tutti di causa;

Udito alla pubblica udienza del 23 maggio 2006, il relatore, consigliere Cesare Lamberti, ed uditi, inoltre, gli avv.ti I.M. Stoppani, G.F. Lucifredi e F. Lofoco per delega, quest'ultimo, di M. Maoli;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO

I sigg.ri Roberta Boris e Armando Castiglione, proprietari di un fondo finitimo a quello dell'appellante, sig.ra Enrica Gazzale, hanno impugnato al Tar della Liguria la concessione edilizia in sanatoria per opere di ristrutturazione di manufatto esistente, rilasciata dal Comune di Casella alla signora Gazzale. A sostegno del ricorso erano dedotti: 1) violazione dell'art. 51, l. 8.6.1990. n. 142 ed eccesso di potere in quanto la concessione edilizia in sanatoria era rilasciata dal Sindaco congiuntamente con il funzionario responsabile anziché solamente dal funzionario. 2) violazione degli artt. 31, lett. e), l. n. 5.8.1978. n. 457 e dell'art. 24 N.T.A. al PRG di Casella, in quanto l'intervento assentito dal Comune è riconducibile alla ristrutturazione edilizia ma alla nuova costruzione, non assentibile in base alle N.T.A del PRG di Casella. 3) violazione degli artt. 873 cod. civ. e 31, lett. d) della legge n. 457/1978, in quanto la nuova costruzione doveva rispettare le prescritte distanze dai confini di proprietà e dai caseggiati adiacenti. 4) violazione degli artt. 7 e ss. della legge n. 241/1990, in quanto i ricorrenti, essendo direttamente interessati, avrebbero dovuto essere coinvolti nel procedimento volto ad assentire la concessione impugnata Nel giudizio di primo grado si sono costituiti il Comune di Casella e la controinteressata. Avverso

la sentenza recettiva del ricorso muove appello la sig.ra Gazzale. Nel presente grado si sono costituiti i sigg.ri Roberta Boris e Armando Castiglione chiedendo il rigetto dell'appello e riproponendo i motivi assorbiti.

DIRITTO

La sentenza in epigrafe ha accolto il ricorso dei sigg.ri Roberta Boris e Armando Castiglione, proprietari di due case con annesso giardino site in Casella confinanti con il giardino (e annessa abitazione) di proprietà della sig.ra Enrica Gazzale. Quest'ultima ha ottenuto dal Sindaco di Casella l'autorizzazione edilizia in data 7 agosto 1995 n. 18/95, per la realizzazione di un intervento di riqualificazione edilizia di un manufatto interamente realizzato in vetro, con supporti in ferro, adibito a serra, con una sola porta di accesso e privo di altre aperture. Anziché realizzare l'intervento come assentito, la sig.ra Gazzale, ha demolito del tutto la serra ed ha eseguito una nuova costruzione in muratura con camera d'aria e tetto spiovente, del tutto diversa dalla precedente per materiali, caratteristiche tipologiche e architettoniche, destinazione d'uso, volumetria, forma e dimensioni. A seguito di esposto presentato di confinanti, il Comune disponeva la sospensione dei lavori e la demolizione delle opere eseguite. I confinanti medesimi hanno impugnato la sanatoria concessa dal comune ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/1985, in quanto le opere eseguite avevano comportato la realizzazione di una vera e propria nuova costruzione, del tutto diversa dal precedente manufatto. Hanno sostenuto che l'intervento non poteva ricondursi alla figura della ristrutturazione edilizia, ed era pertanto in contrasto con la

normativa dettata dallo strumento urbanistico vigente, che non ammette nuove costruzioni nella zona. Il ricorso è stato accolto dalla sentenza in epigrafe, impugnata dalla sig.ra Gazzale con un'unica complessa censura, sull'assunto che manufatto realizzato, pur caratterizzato dalla novità sul piano degli elementi costitutivi, era riconducibile a quello preesistente sia per destinazione che per identità di volume e sagoma. Trattandosi di ristrutturazione di un corpo di fabbrica esistente, erroneamente la sentenza avrebbe ritenuto necessaria la vera e propria concessione ed annullato la sanatoria a suo tempo concessa dal comune. Gli assunti dell'appellante non hanno pregio. Il riscontro fattuale operato dal primo giudice ha evidenziato in maniera inequivocabile che il manufatto, costituito in origine da una serra in ferro e vetro, priva di finestre e con una sola porta di accesso è stato trasformato in modo tale da ottenere un struttura edilizia del tutto diversa dalla precedente sotto il profilo della destinazione. In particolare, i muri perimetrali sono dotati di intercapedine e di materiale isolante, nella facciata si aprono due finestre ad arco, il tetto è realizzato con soletta in muratura, solaio e copertura in tegole e all'interno è stato eseguito l'impianto elettrico. Anche se la struttura, per dimensioni e ubicazione è rimasta immutata, ciò non è sostenibile per la destinazione d'uso, in quanto l'originaria destinazione a serra è venuta meno per lasciare posto ad un nuovo corpo di fabbrica ove è possibile l'uso abitativo. Analoga diversità di uso era stata già eccepita dalla Commissione edilizia comunale, che nella seduta in data 10 febbraio 1998 aveva espresso parere contrario alla sanatoria delle opere eseguite sicché l'intervento

realizzato dall'appellante non concerne la demolizione fedele ricostruzione dell'esistente. Secondo la costante giurisprudenza della Sezione, un intervento costruttivo, che implichi la demolizione e la ricostruzione del preesistente fabbricato, può essere definito come ristrutturazione edilizia ex art. 31 comma 1 lett. d), l. 5 agosto 1978 n. 457 a condizione che: a) la nuova costruzione sia fedele; b) vengano conservate le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente; c) la successiva ricostruzione dell'edificio riproduca almeno nelle linee fondamentali, quanto a sagoma e volumi, quello preesistente, con esclusione della realizzazione di nuovi volumi: diversamente argomentando, basterebbe la mera preesistenza di un precedente edificio su cui si opera per definire ogni intervento come ristrutturazione (Cons. Stato, sez. V, 24 febbraio 1999, n. 197). Tali presupposti non si riscontrano nell'intervento di che trattasi, data la nuova destinazione d'uso, diversa dalla precedente, che è possibile attribuire al manufatto come ristrutturato.

La sentenza di primo grado va conclusivamente confermata e l'appello va respinto. Le spese del giudizio vanno compensate fra le parti per giusti motivi.

P. Q. M.

il Consiglio di Stato, Sezione Quinta, definitivamente pronunciando sull'appello in premesse, lo respinge. Spese del giudizio compensate.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio del 23 maggio 2006, con l'intervento dei Sigg.ri:

Agostino Elefante

Presidente

Corrado Allegretta

Consigliere

Cesare Lamberti

Consigliere est.

Goffredo Zaccardi

Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

f.to Cesare Lamberti

f.to Agostino Elefante

IL SEGRETARIO

F.to Rosi Graziano

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 14 dicembre 2006

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL DIRIGENTE

F.to Antonio Natale