

## **E' legittimo il diniego di rilascio di un permesso di costruire in sanatoria nel caso in cui le opere realizzate senza titolo autorizzativo ledono l'estetica ed il decoro urbano.**

**Autore:** Matranga Alfredo

**In:** Condominio, Urbanistico

Lo ha stabilito il TAR PUGLIA - LECCE, SEZ. III - con sentenza 6 aprile 2007 n. 1543.

In particolare, con la richiamata pronuncia il TAR salentino ha ritenuto legittimo il diniego di sanatoria, in relazione ad opere consistenti nella sostituzione, sulla facciata di un locale a piano terra di un edificio condominiale, dei preesistenti serramenti in alluminio e vetro, con nuovi infissi in legno a tinte vivaci, opere queste giudicate in disarmonia rispetto al rivestimento marmoreo dell'intero porticato dell'edificio.

Ha osservato il T.A.R. Puglia - Lecce, peraltro, che il giudizio espresso dal Comune sull'opera oggetto della domanda di sanatoria, ex art. 36 d.p.r. n. 380 del 2001, in ordine alla sua portata lesiva dell'estetica e del decoro dell'ambiente, attiene ad una valutazione tecnico-discrezionale dell'Amministrazione, censurabile in sede di legittimità solo ove venga riscontrata la sussistenza di evidenti e macroscopici vizi di irragionevolezza, incongruenza, illogicità e contraddittorietà.

La sentenza, che qui si commenta, si pone tuttavia in evidente contrasto con il prevalente orientamento della giurisprudenza formatosi prima dell'entrata in vigore del T.U. edilizia, secondo la quale "è illegittimo il diniego di rilascio di concessione edilizia per ragioni meramente estetiche" (cfr. fra tante C.d.S. sez. V, sentenza 4.11.04, n. 7142).

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE**  
**PER LA PUGLIA - LECCE**  
**TERZA SEZIONE**

nelle persone dei Signori:

MARCELLA COLOMBATI Presidente

LUIGI COSTANTINI Consigliere

\*\*\*\*\*., relatore

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella Camera di Consiglio del 22 febbraio 2007

Visto il ricorso 133/2006 proposto da:

\*\*\* \*\*

rappresentato e difeso da:

\*\*\*\*\*

con domicilio eletto in LECCE

VIA 95° RGT. \*\*\*\*\*, 9

contro

COMUNE DI LECCE

in persona del Sindaco pro tempore

rappresentato e difeso da:

LAURA ASTUTO e \*\*\*\*\*

con domicilio eletto in LECCE

presso il Municipio

e

CONDOMINIO CILEA

in persona dell'Amministratore pro tempore

rappresentato e difeso da:

PIETRO QUINTO

con domicilio eletto in LECCE

VIA GARIBALDI, 43

per l'annullamento,

previa sospensione, dell'atto n.119784 del 17 novembre 2005, di diniego di rilascio di un permesso di costruire in sanatoria ex art.36 del D.P.R. n.380 del 2001, di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale, ivi compreso ove occorra della relazione istruttoria del 15 novembre 2005 nonché dell'ordinanza n.198 del 21 marzo 2006, notificata il successivo 29 marzo 2006, impugnata con motivi aggiunti, di rimozione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di:

COMUNE DI LECCE

CONDOMINIO CILEA

Visti i motivi aggiunti presentati dalla parte ricorrente;

Viste le memorie conclusive depositate dalle parti a sostegno delle rispettive ragioni;

Visti gli atti tutti di causa;

Udito il relatore Ref. \*\*\*\*\* e uditi, altresì, per la parte ricorrente l'Avv. \*\*\*\*\*, per la parte controinteressata l'Avv. \*\*\*\*\* in sostituzione dell'Avv. \*\*\*\*\* e per l'Amministrazione resistente l'Avv. Astuto;

Rilevato in fatto e considerato in diritto quanto segue:

#### FATTO

Il Sig. \*\*\* ha in locazione in Lecce, alla Via Ravenna, 17, nell'ambito del condominio \*\*\*\*\*, un locale, di proprietà dei \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, dove gestisce il pub "\*\*\*\*\*".

Con nota n.12367 del 31 gennaio 2005 l'Amministrazione locale comunicava al menzionato \*\*\*\*\* \*\*\* l'avvio del procedimento di rimozione dei pannelli di rivestimento ligneo apposti sulla facciata del locale in assenza di titolo autorizzativo, come accertato con previo sopralluogo del 19 novembre 2004.

Nota di analogo tenore veniva emessa in data 7 giugno 2005 ed indirizzata ai proprietari del locale.

Il 22 luglio 2005 il predetto conduttore, unitamente ai \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, presentava in Comune una domanda volta al conseguimento di un permesso di costruire in sanatoria, ex art.36 del D.P.R. n.380 del 2001, riferito al rivestimento collocato sulla facciata del suindicato locale; ricevuto dall'Amministrazione un preavviso di diniego, ex art.10 bis della Legge n.241 del 1990, l'istante rinnovava la propria domanda in data 28 settembre 2005.

L'Autorità locale, con provvedimento del 17 novembre 2005, richiamando la propria relazione istruttoria del 15 novembre 2005, respingeva la citata richiesta perché l'opera abusiva, consistente nel rivestimento con pannelli lignei a vistose tinte scure della facciata del locale, in violazione degli artt.95, comma 1 e 99, comma 7 del R.E.C., risultava lesiva dell'estetica e del decoro dell'ambiente circostante e perché l'istanza, riferita a lavori insistenti sulle parti comuni dell'edificio e non connessi con il normale uso degli stessi, era stata formulata senza l'assenso del condominio.

Pertanto il \*\*\*\* \*\* impugnava il cennato atto di diniego, censurandolo per violazione dell'art.1102 c.c. e dell'art.3 della Legge n.241 del 1990 nonché per eccesso di potere sotto i concorrenti profili dell'erronea presupposizione in fatto ed in diritto, della carenza di motivazione e di istruttoria, dell'illogicità ed irragionevolezza dell'azione amministrativa.

Il ricorrente, dopo aver premesso che il menzionato rivestimento ricopre solo in parte cose comuni e che la rimozione dei pannelli determinerebbe il cedimento dell'intera struttura ivi compresi i rivestimenti interni al locale, ha in particolare sostenuto di fare un utilizzo conforme a legge delle parti comuni dell'edificio interessate dal rivestimento in esame e che dunque, per la richiesta di sanatoria, non era necessario acquisire previamente l'assenso del condominio; che inoltre non risulterebbero lesi l'estetica ed il decoro dell'ambiente, atteso che l'opera in argomento si colloca in un contesto di fabbricati di recente fabbricazione e per di più all'interno di un porticato che la renderebbe non immediatamente visibile dalla sede stradale.

L'Autorità pubblica si costituiva in giudizio, deducendo nel merito l'infondatezza del ricorso e chiedendone la reiezione.

L'Amministrazione ha in particolare riaffermato la bontà delle ragioni poste a fondamento del gravato atto di diniego ed ha inoltre fatto presente che è in corso di verifica anche la legittimità dei rivestimenti degli altri locali simili a quello del ricorrente.

Parimenti si costituiva in giudizio il condominio \*\*\*\*\*, in qualità di controinteressato, per il rigetto del ricorso.

In data 21 marzo 2006 il Comune emetteva ordinanza di rimozione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, rivolta ai proprietari ed al conduttore del locale.

Il Sig. \*\*\* impugnava pertanto con motivi aggiunti il cennato atto sanzionatorio, censurandolo per violazione dell'art.7 della Legge n.241 del 1990, per la mancata comunicazione di avvio del relativo procedimento nonché per eccesso di potere, per erronea presupposizione in diritto e per illegittimità derivata dal previo diniego di sanatoria.

Il Soggetto pubblico confermava gli assunti avverso il primo gravame e rilevava di aver provveduto a comunicare l'avvio del procedimento relativo alla suindicata ordinanza, in particolare con la nota del 31 gennaio 2005 indirizzata al ricorrente.

Contro i cennati motivi il condominio altresì ribadiva le osservazioni formulate avverso il ricorso originario, aggiungendo che la comunicazione di avvio del procedimento di rimozione era stata effettuata dall'Amministrazione con la nota del 31 gennaio 2005, che comunque trattavasi di atto vincolato, strettamente consequenziale al previo diniego di sanatoria e che in ogni caso il Comune, ex art.21 octies della Legge n.241 del 1990, aveva dimostrato che l'atto impugnato con motivi aggiunti non avrebbe potuto

avere un contenuto diverso.

Nella camera di consiglio dell'8 giugno 2006 il Tribunale, con ordinanza n.647/06, accoglieva l'istanza cautelare riferita all'ordinanza di rimozione.

Con memorie conclusive la parte ricorrente e l'Amministrazione resistente riaffermavano le rispettive ragioni.

Nell'udienza del 22 febbraio 2007 la causa veniva discussa e quindi trattenuta in decisione.

## DIRITTO

Il ricorso è infondato e va pertanto respinto nei termini che seguono.

In particolare, con riferimento al diniego di sanatoria, destituito di fondamento risulta il gravame nella parte in cui è indirizzato avverso la ragione di diniego inerente alla valutazione urbanistico-edilizia dell'intervento.

Invero il giudizio espresso dal Comune sull'opera oggetto della domanda di sanatoria, in ordine alla sua portata lesiva dell'estetica e del decoro dell'ambiente, attiene ad una valutazione tecnico-discrezionale dell'Amministrazione, censurabile nella presente sede solo ove venisse riscontrata la sussistenza di evidenti e macroscopici vizi di irragionevolezza, incongruenza, illogicità e contraddittorietà che nel caso di specie difettano.

Il Comune infatti rileva, come emerge anche dagli atti di causa, che nella sostituzione dei preesistenti serramenti in alluminio e vetro con i nuovi infissi in legno a tinte vivaci (cfr. anche la relazione tecnica al progetto e la documentazione fotografica allegata) risulta alterato il profilo della facciata.

Del resto lo stesso ricorrente ammette (cfr. memorie depositate in data 9 febbraio 2007 a pag.3) che l'allestimento della suddetta facciata appare *ictu oculi* "alternativo" rispetto al rivestimento marmoreo dell'intero porticato.

Inoltre risulta parimenti dalla documentazione versata agli atti (tra l'altro nella camera di consiglio dell'8 giugno 2006) che il Comune sta verificando la legittimità dei rivestimenti delle facciate di altri locali simili a quello del ricorrente, intervenendo all'occorrenza per la rimozione degli abusi.

Resta assorbita per difetto di rilevanza la restante censura rivolta avverso l'ulteriore motivo di diniego attinente al mancato richiesto assenso del condominio sull'istanza di sanatoria.

Da rigettare perché infondati sono anche i motivi aggiunti avverso l'ordinanza di rimozione del 21 marzo 2006.

In particolare non sussiste il dedotto vizio di illegittimità derivata, avendo il Collegio ravvisato immune dalle censure dedotte una delle due ragioni su cui si fonda il presupposto diniego di sanatoria.

Neppure può essere condivisa la doglianza inerente alla asserita mancata comunicazione di avvio del procedimento relativo alla predetta ordinanza.

Invero, in disparte il fatto che una comunicazione era stata effettuata sia al conduttore che ai proprietari del locale in argomento, sia pure in epoca antecedente al presupposto diniego di sanatoria, rispettivamente in data 31 gennaio 2005 e 7 giugno 2005, giova far presente, nella prospettiva di una ormai affermata interpretazione sostanzialistica della normativa di riferimento, contenuta nella Legge n.241 del 1990, accentuatasi con le recenti modifiche ad essa apportate (cfr. in linea di principio TAR Puglia-Lecce, III, n.4649 del 2006), che l'interessato risultava comunque ben consapevole delle possibili conseguenze repressive della sua condotta, atteso che nelle motivazioni del predetto diniego di sanatoria era prefigurata la rimozione della struttura in pannelli.

E' fatta salva in ogni caso la possibilità per il ricorrente (prospettata dal medesimo nelle memorie depositate il 9 febbraio 2007 a pag.8) di richiedere al Comune di realizzare un intervento di minore impatto sulla facciata del locale.

In considerazione delle questioni trattate sussistono giusti motivi per compensare le spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia-Lecce, Sezione Terza, definitivamente pronunciando, respinge il ricorso n.133/2006 indicato in epigrafe ed i relativi motivi aggiunti.

Compensa le spese di giudizio tra le parti.

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

Così deciso in Lecce nella Camera di Consiglio del 22 febbraio 2007.

\*\*\*\*\* - Presidente

\*\*\*\*\* - Estensore

Pubblicato mediante deposito in Segreteria in data 06 aprile 2007.

<https://www.diritto.it/e-legittimo-il-diniego-di-rilascio-di-un-permesso-di-costruire-in-sanatoria-nel-caso-in-cui-le-opere-realizzate-senza-titolo-autorizzativo-ledono-l-estetica-ed-il-decoro-urbano/>