

(a cura di:) È alterazione dello stato dei luoghi la rappresentazione nel p.d.c. (permesso di costruire) di volumi esistenti e distrutti

Autore:

In: Diritto amministrativo

1) I volumi, ove effettivamente preesistiti, appartengono alla memoria, non erano più esistenti al momento della istanza di costruire. Non possono costituire oggetto di recupero mediante ristrutturazione, anche perché si è nel centro storico.

2) La ricostruzione deve riguardare l'esistente, più che edifici di cui si abbia solo la memoria.

3) L'affidamento è estrinsecazione pubblicistica del principio di buona fede; orbene nella specie detta buona fede non pare sussistente e quindi non v'è questione di tutela perché è stato l'interessato a dichiarare dati inattendibili vale a dire una volumetria eccedente (per mancata evidenziazione di superficie scoperta pari al 33% della superficie complessiva del lotto) quella assentibile in forza dei vigenti strumenti urbanistici, circostanza questa da sola idonea a giustificare l'annullamento del p.d.c. (cfr. CdS Sez. V, 29.9.99 n. 1213).

4) Non si può poi parlare di difetto di motivazione; invero l'annullamento non richiede alcuna motivazione quanto all'interesse pubblico nel caso che il rilascio del provvedimento chiesto dal privato sia avvenuto a seguito di non esatta rappresentazione della realtà di esso richiedente. In tal caso l'interesse pubblico al ripristino della legalità violata è in re ipsa (cfr. Tar Lecce n. 1983/05; cfr. anche Tar Liguria 1349/05).

5) Quanto al tempo dell'emanazione del provvedimento di annullamento (si afferma dalla parte che i lavori erano quasi ultimati) va fatto, invece, rilevare che il potere di applicare misure repressive in materia edilizia per il ripristino della legalità violata non è soggetto al decorso del tempo; in ogni caso nella specie non ci si trovava di fronte a lavori "quasi ultimati" perché non ancora intervenuta la realizzazione di volumi fuori terra.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia (Sezione Terza) ha pronunciato la presente

SENTENZA

Sul ricorso numero di registro generale 1660 del 2006, proposto da:

*** *****, rappresentato e difeso dagli avv. *****, con domicilio eletto presso ***** in Bari, via Nicolai, 29;

contro

Comune di Gravina di Puglia, rappresentato e difeso dall'avv. *****, con domicilio eletto presso ***** in Bari-Mar.S.Giorgio, via Abate Eustasio, 5;

nei confronti di

*** Luigi, rappresentato e difeso **dall'avv.** *****, con domicilio eletto presso ***** in Bari, c/o Segreteria Tar Puglia;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia,

dell'Ordinanza n. 183 prot. 25095 della Direzione assetto ed uso del territorio-Servizio pianificazione urbanistica del Comune di Gravina in Puglia, di annullamento del permesso di costruire n. 55/06 rilasciato al sig. ***, del 28.8.2006, notificata in data 29.8.2006;

dell'Ordinanza n. 128 prot. 20588 della stessa Direzione recante ordine di immediata sospensione dei lavori oggetto del permesso di costruire;

di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale;

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Gravina di Puglia;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 13/02/2008 il dott. ***** e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO

Con atto notificato e depositato rispettivamente il 13 ottobre e 24 ottobre 2006, il sig. *** ha impugnato i provvedimenti in epigrafe meglio indicati recanti rispettivamente annullamento del permesso di costruire n. 55/06 e sospensione dei lavori.

Motivava il dirigente comunale a supporto del disposto annullamento che l'Ortofotocarta e l'Aerofotogrammetria del Maggio 2004, lo stralcio catastale aggiornato, la planimetria di progetto del vigente Piano particolareggiato A2 individuavano una superficie coperta esistente inferiore rispetto alla estensione della intera area, che veniva constatata **l'alterazione da parte del richiedente il permesso di costruire della rappresentazione grafica dello stato di fatto preesistente al rilascio del p.d.c.** (permesso di costruire) decisiva al rilascio del medesimo permesso e che aveva consentito la realizzazione di **una volumetria eccedente quella assentibile in forza dei vigenti urbanistici** (circostanza idonea da sola a giustificare l'annullamento del pdc) e che inoltre la istruttoria del progetto oggetto del pdc era stata eseguita sulla scorta della inesatta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Premette il ricorrente che il permesso di costruire poi annullato riguardava intero fabbricato da lui acquistato nel 2000, posto ad angolo tra via Giardini e via Meningi, (composto-come espressamente indicato nell'atto notarile- da cinque vani ed accessori al piano terra, con annessi pollaio ed area-cortile pertinenziali, con contine sottostanti, confinante nell'insieme), fabbricato in condizioni fatiscenti e di degrado tant'è, osserva, che il permesso costruttivo era stato rilasciato proprio in ragione della inidoneità all'uso e lo stato di avanzato degrado che comprometteva il valore e l'immagine dell'intera zona.

Deduce quindi:

1) Violazione e falsa applicazione art. 21 octies e nonies della legge 241 /90, e s.m.i.; violazione dei principi generali in materia di annullamento in autotutela ed eccesso di potere. Lamenta in particolare che vi sia: a) carenza di interesse pubblico, b) insussistenza della prescritta ragionevolezza del termine, e c) mancata valutazione comparata degli interessi dei privati. Osserva sotto il primo profilo che l'interesse pubblico nella specie ravvisabile era quello della riqualificazione del quartiere che imponeva la permanenza del permesso di costruire e non già il suo annullamento; sotto il secondo che l'atto di ritiro sia stato posto in essere quando si era già realizzata una consistente parte dell'opera talchè si era determinata affidamento del privato sulla stabilità del provvedimento assunto dall'Amministrazione e infine, sotto il terzo profilo, che illegittimamente il Comune aveva ignorato gli interessi di esso *** che a seguito del permesso di costruire aveva portato quasi a termine i lavori. Lamenta parte ricorrente, tra l'altro, che l'annullamento sia stato disposto sull'erroneo presupposto dell'esistenza di vizi del costruito

senza considerare nei volumi dovevano essere ricompresi anche quelli non più visibili al momento del rilascio del pdc a causa del degrado quali, per esempio, quelli dell'ex pollaio.

2) Violazione art. 3 legge 241 per carenza di motivazione puntuale e precisa atteso che l'annullamento era stato disposto senza alcuna motivazione in ordine all'interesse pubblico e senza dare contezza della considerazione degli interessi degli attuali ricorrenti. Sempre in tema motivazionale, l'amministrazione non ha motivato sull'effetto demolitorio del tempo.

3) Violazione art. 31 co.9[^] della legge urbanistica n. 1150 del 1942 e s.m.i. e violazione dei principi in tema di legittimazione. Si osserva che gli atti impugnati sono stati adottati dal Comune a seguito della sollecitazione di un soggetto del tutto estraneo al procedimento e privo di legittimazione (il sig. *** Luigi promissario acquirente dell'immobile confinante). Si deduce a riguardo che la posizione del promissario acquirente è quella che discende dalla titolarità di un rapporto obbligatorio e non è pertanto idonea a fondare un rapporto di stabile collegamento con i luoghi interessati dalle concessioni edilizie.

4) Violazione art. 27 del t.u. in materia edilizia: nella specie vuoi la sospensione dei lavori, vuoi l'annullamento del p.d.c. sono stati disposti senza effettuare alcuna istruttoria e senza alcuna constatazione reale avendo a base solo le generiche ed assurde doglianze del sig. ***. In data 5 giugno 07 parte ricorrente ha provveduto a depositare motivi aggiunti (notificati il 4 giugno 07), conseguenti -si afferma- all'accesso effettuato in data 2 maggio 2007 alla documentazione citata dal Comune negli atti impugnati. Si fa riferimento alle tavole 12 e 15 del piano particolareggiato, alle ortofoto, alla fotogrammetria, nonché al c.d. stralcio catastale aggiornato. Si deduce che sia visibile la struttura costituente l'ex pollaio il cui ingresso conduceva al vano adibito a "pagliera". Si rappresenta che dalle ortofoto si ricava la presenza al tempo di un locale sotterraneo adibito a pagliera (fatto comune per gli edifici di inizio '900); non v'è stata alcuna alterazione nella rappresentazione grafica dello stato dei luoghi preesistente al rilascio del p.d.c.; l'aereo fotogrammetria del maggio 2004 è inattendibile in quanto dimostra un fabbricato profondamente differente da quello di cui all'ortofoto. Lo stralcio catastale utilizzato non è poi quello aggiornato: infatti la graffatura presente nello stralcio catastale rilasciato il 2 maggio 2007 dall'Amministrazione comunale non è presente sullo stralcio catastale rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Bari in data 15 gennaio 2007.

Sui sono costituiti in giudizio e l'amministrazione comunale di Gravina in Puglia e il controinteressato sig. ***** (l'autore, cioè, dell'esposto cui era seguita l'attività in autotutela della p.a.) che hanno rappresentato l'infondatezza dell'avverso gravame.

In corso di causa le parti con memorie hanno maggiormente puntualizzato le rispettive posizioni difensive.

Alla pubblica udienza del 13 febbraio la causa è passata in decisione.

DIRITTO

Il ricorso non è fondato.

Il permesso di costruire n. 55/06 dell'11.5.06 -cui ha fatto seguito l'annullamento in via di autotutela ora gravato- veniva rilasciato a seguito di istanza dell'attuale ricorrente ***** ** del 21.11.05 intesa alla ristrutturazione p.t. e sopralzo di immobile in via Giardini angolo ***** (Fogl. 103, p.2951 e 30).Ad essa istanza erano allegati nove elaborati tecnici e fotografici.

In corso d'opera (comunicazione di inizio lavori del 19.5.06) perveniva al Comando Vigili Urbani esposto a firma di promissorio acquirente di immobile a confine (sig. ***** **) che lamentava contrasto dell'erigendo fabbricato con gli strumenti urbanistici riguardanti il quartiere facente parte del centro storico -zona A2- e danni all'adiacente abitazione. La Direzione assetto ed uso del Territorio provvedeva a notificare all'attuale ricorrente avviso dell'avvio del procedimento in autotutela rispetto al rilasciato p.d.c., cui seguiva provvedimento di sospensione lavori e quindi, dopo istruttoria condotta anche per il tramite della Polizia Municipale, l'annullamento del p.d.c. con ingiunzione al ripristino dello stato dei luoghi.

Esso atto di ritiro, come già accennato nella narrativa che precede, muove essenzialmente dalla considerazione che vi fosse stata alterazione da parte del richiedente della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi preesistente al rilascio del p.d.c. (in particolare tav. 1 e tav. 2), il che aveva comportato la realizzazione di una volumetria eccedente rispetto alla consentita (di circa un terzo -cfr. a riguardo relazione della direzione assetto ed uso del territorio del 10.11.06, in atti).

La tesi del ricorrente basa soprattutto sulla considerazione che non vi fosse alcuna alterazione dello stato dei luoghi perché erano stati tenuti presenti per l'intervento edilizio di cui è causa volumi non più visibili, quali ad esempio quelli dell'ex pollaio e della sopraelevazione.

Essa tesi non è meritevole di accoglimento; invero essi **volumi, ove effettivamente preesistiti, appartengono alla memoria, non erano più esistenti al momento della istanza di costruire. Non possono costituire oggetto di recupero mediante ristrutturazione, anche perché si è nel centro storico -zona A2-** del Comune di Gravina in cui è prevista la c.d. "ricostruzione condizionata" giusta lettera h art. 8 della normativa tecnica del piano particolareggiato delle zone di salvaguardia del PRG "A2" che così si esprime:" Gli interventi di ricostruzione condizionata riguardano edifici che non possiedono caratteristiche architettoniche ambientali, per i quali cioè nessun carattere intrinseco escluderebbe la demolizione. Il fabbricato demolito può essere ricostruito anche in ampliamento delle superfici utili preesistenti nel rispetto della sagoma e del volume dello stesso fabbricato". Pare al Collegio quindi che **essa ricostruzione debba riguardare l'esistente, più che edifici di cui si abbia solo la memoria. Che l'area oggetto del p.d.c. fosse "parzialmente" e non totalmente interessata da costruzioni edilizie preesistenti** (come invece rappresentato dall'attuale ricorrente in sede di richiesta del p.d.c.) è in particolare confermato dalla planimetria di progetto del vigente Piano Particolareggiato A2 -Zone di Salvaguardia, dalla aerofotogrammetria del 2004, dall'area "cortile pertinenziale" di cui è cenno nell'atto notarile di acquisto dell'immobile da parte del ricorrente del 13.12.2000, circostanze che di per sé (il che

consente di sorvolare sulla contestata “graffatura” dello stralcio catastale) costituiscono fonti documentali di una rappresentazione artefatta della realtà della particella 2951 nel progetto edilizio presentato dal ***. Le considerazioni dianzi esposte portano a disattendere i primi due motivi di gravame che meritano trattazione congiunta. In particolare e quanto alla dedotta mancata tutela dell’affidamento del privato ed alla inidoneità della motivazione perché non fondata sull’interesse pubblico, va brevemente osservato che **l’affidamento, come giustamente osservato da parte resistente, è estrinsecazione pubblicistica del principio di buona fede; orbene nella specie detta buona fede non pare sussistente e quindi non v’è questione di tutela perchè è stato l’interessato a dichiarare dati inattendibili vale a dire una volumetria eccedente (per mancata evidenziazione di superficie scoperta pari al 33% della superficie complessiva del lotto) quella assentibile in forza dei vigenti strumenti urbanistici, circostanza questa da sola idonea a giustificare l’annullamento del p.d.c. (cfr. CdS Sez. V, 29.9.99 n. 1213).**

Non si può poi parlare di difetto di motivazione; invero **l’annullamento non richiede alcuna motivazione quanto all’interesse pubblico nel caso che il rilascio del provvedimento chiesto dal privato sia avvenuto a seguito di non esatta rappresentazione della realtà di esso richiedente. In tal caso l’interesse pubblico al ripristino della legalità violata è in re ipsa (cfr. Tar Lecce n. 1983/05; cfr. anche Tar Liguria 1349/05).** Quanto al tempo dell’emanazione del provvedimento di annullamento (si afferma dalla parte che i lavori erano quasi ultimati) va fatto, invece, rilevare **che il potere di applicare misure repressive in materia edilizia per il ripristino della legalità violata non è soggetto al decorso del tempo; in ogni caso nella specie non ci si trovava di fronte a lavori “quasi ultimati” perché non ancora intervenuta la realizzazione di volumi fuori terra.**

Quanto poi al richiamo effettuato dal ricorrente agli artt. 21 octies e 21 nonies della legge 241/90 e s.m.i., osserva il Collegio quanto segue. Il richiamo all’art 21 octies risulta non conferente: esso articolo, invero, riguarda il depotenziamento dei vizi formali, nel senso della non annullabilità dell’atto impugnato a seguito di vizi formali (vedi per es. comunicazione dell’avvio del procedimento) qualora per la sua natura vincolata sia palese che esso provvedimento non poteva essere diverso. Trattasi cioè di una norma che viene a riguardare i poteri del giudice “limitati” in riferimento agli atti vincolati affetti da vizi non sostanziali, che è questione non attinente al caso all’esame. Quanto poi all’art. 21 nonies che si interessa del termine ragionevole e dispone di tener conto degli interessi dei destinatari, giova qui ribadire che l’annullamento è avvenuto a tre mesi dal rilasciato permesso e dopo che v’era stato un atto soprassessorio (sospensione del permesso di costruire); il termine quindi appare ragionevole e comunque problemi a riguardo sono superati dal principio cui sopra si è accennato, vale a dire ripristino della legalità in materia edilizia non ostacolata dal decorso del tempo. Quanto agli interessi dei destinatari, ritorna il problema dell’affidamento qui -e come già detto- non ravvisabile per errate (false) rappresentazioni del richiedente il permesso di costruire, brevemente e quanto alla “pagliera” richiamata dalla parte in uno con “ex pollaio” ai fini di giustificare la cubatura poi sviluppata in progetto, oltre alle aerofotogrammetrie del 2004 che non riportano essa struttura (e quella dell’ex pollaio), giova osservare che lo stesso ricorrente viene a parlare di locale sotterraneo, il che all’evidenza comporta impossibilità di esprimere volumetria ovvero preesistenza edilizia fuori terra.

Vanno disattesi poi il terzo e quarto motivo di gravame. Sul terzo che impinge nella contestata legittimazione del promissario acquirente dell'immobile confinante ed autore dell'esposto avverso la legittimità del rilasciato p.d.c., va brevemente osservato che qui non interessa la posizione processuale del contro interessato sig. ***; l'esposto, infatti, è stata solo l'occasione del procedimento di revisione che poi si è sviluppato quale procedimento d'ufficio. Sul quarto motivo che è rivolto avverso la sospensione del permesso, osserva brevemente il Collegio che esso motivo è da qualificarsi non procedibile per ravvisabile difetto di interesse e ciò in conseguenza del poi intervenuto provvedimento di annullamento del permesso. Il vizio di carenza di istruttoria rivolto, poi, all'atto finale di annullamento è infondato in punto di fatto, oltre che di diritto. L'intera prima pagina (e parte della seconda) del provvedimento di autotutela è dedicato a riportare tutta l'eseguita istruttoria disposta anche per il tramite del Comando dei VV.UU.

Sul motivo aggiunto (5^ a seguire la numerazione) osserva il Collegio che esso mezzo di gravame muove dalla considerazione del ricorrente di aver scoperto tra le evidenze fotografiche che hanno portato il Comune all'atto di autotutela, le vestigia di un antico pollaio, il che ben sarebbe di suffragio alla tesi del ricorrente di aver rappresentato al Comune, in occasione della sua richiesta di costruire, la sua proprietà edificata come originariamente estesa all'intero suolo; in buona sostanza non vi sarebbe stato alcun errore o falsità di rappresentazione. Torna quindi il problema se l'intero lotto risultasse tutto costruito oppure se vi fosse area scoperta e per circa un terzo, problema che è già stato esaminato ed in senso negativo alle pretese del ricorrente.

In conclusione l'intero ricorso, ivi compreso l'atto di motivi aggiunti, va respinto. Spese come dispositivo e secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, sede di Bari, respinge il ricorso in epigrafe e relativo atto di motivi aggiunti.

Condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese ed onorari di giudizio a favore del Comune di Gravina in Puglia e del contro interessato *** Luigi, spese ed onorari che si liquidano in complessivi € 4.000,00 (quattromila) ed in parti uguali tra di loro (€ duemila cadauno).

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 13/02/2008 con l'intervento dei Magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente Vito *****, *****, *****, Referendario

L'estensore

Il Presidente

Depositata in segreteria il 27/02/2008 (art. 55, l. 27/4/1982, n. 186) Il Segretario

<https://www.diritto.it/a-cura-di-e-alterazione-dello-stato-dei-luoghi-la-rappresentazione-nel-p-d-c-permessi-di-costruire-di-volumi-esistiti-e-distrutti/>