



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria

Sezione Staccata di Reggio Calabria

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 568 del 2012, proposto dalla signora Carmela Nicolo', rappresenta e difesa dall'avv. Michele Salazar, con domicilio eletto presso il suo studio, in Reggio Calabria, Via Re Ruggero n, 9;

contro

il Comune di Reggio di Calabria, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall' avv. Fedora Squillaci, domiciliata in Reggio Calabria, Via S. Anna II Tr. - Palazzo Cedir, presso l'Avvocatura Civica.

sul ricorso numero di registro generale 122 del 2013, proposto dalla signora Carmela Nicolo', rappresenta e difesa dall'avv. Michele Salazar, con domicilio eletto presso il suo studio, in Reggio Calabria, Via Re Ruggero, 9;

contro

il Comune di Reggio di Calabria, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall' avv. Emidio Morabito, domiciliato in Reggio Calabria, Via S. Anna II Tr. - Palazzo Cedir, presso l'Avvocatura Civica.

per l'annullamento

quanto al ricorso n. 568 del 2012:

- dell'ordinanza. n. 6/2012 del 7 settembre 2012 di demolizione e sgombero delle opere descritte nel verbale di accertamento del 6 dicembre 2011
quanto al ricorso n. 122 del 2013:

- dell'ordinanza di sgombero e demolizione delle opere abusive n. 143/2012 del 19 dicembre 2012, prot. n. 186870

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Reggio di Calabria

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 24 febbraio 2016 il referendario Angela Fontana e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale d'udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con l'ordinanza 61 del 2012, il Comune di Reggio Calabria ha ordinato ai signori Benedetto Gianelio e Carmela Nicolò la demolizione delle opere abusive realizzate sull'immobile di loro proprietà sito in Reggio Calabria, alla via Eremo Botte, n. 54.

Nel riferire che vi sarebbe stato un sopralluogo in data 6 dicembre 2011, a cura del personale tecnico del Comune, l'ordinanza ha rilevato che sul loro immobile erano state realizzate ulteriori opere in assenza di titolo edilizio ed in particolare:

- difformità dimensionali di un balcone rispetto al progetto assentito
- difformità della scala interna;
- realizzazione di altri tre balconi non conformi al progetto;
- realizzazione di otto pilastri a sostegno della veranda del primo piano;
- realizzazione di aperture in difformità al progetto;
- copertura in scatolato di ferro e lamiera;
- sgabuzzino in mattoni di cemento con copertura in lamiera;
- installazione di un cancello di ferro, con apertura in base ad un impianto elettrico.

Avverso tale ordinanza, la signora Carmela Nicolò ha proposto dinanzi a questo Tribunale il ricorso n. 568 del 2012, proponendo articolate censure con le quali ha dedotto per più versi la violazione della normativa urbanistica e profili di eccesso di potere.

In particolare, l'interessata ha lamentato che, contrariamente a quanto rilevato nel provvedimento n. 61 del 2012, in realtà non risultava effettuato alcun sopralluogo.

2. In data 19 dicembre 2012, l'amministrazione – rilevato che il sopralluogo era stato effettuato il 19 aprile 2012 – ha emanato nei confronti dei medesimi proprietari l'ulteriore ordinanza n. 143, con cui ha disposto la demolizione delle opere abusive, rilevando la sussistenza delle medesime irregolarità urbanistiche già oggetto della ordinanza n. 61 del 2012.

Avverso l'ordinanza n. 143 del 2012, la signora Carmela Nicolò ha proposto il ricorso in esame n. 122 del 2013, deducendo la sua illegittimità per eccesso di potere per travisamento dei fatti ed erroneità dei presupposti, per vari aspetti.

3. I ricorsi in epigrafe vanti riuniti per essere decisi congiuntamente, sussistendone con evidenza i relativi presupposti di ordine soggettivo ed oggettivo.

Al riguardo, va evidenziato che i due ricorsi contengono censure sostanzialmente sovrapponibili tra loro (tranne quelle dopo evidenziate), sicché esse sono esaminate unitariamente.

4. La ricorrente ha innanzitutto contestato la 'autenticità' del verbale di accertamento del 19 aprile 2012 e la difformità dell'immobile dalla licenza edilizia rilasciata dal Comune nel 1965.

Ella ha prodotto la documentazione (con timbri degli anni 1970 e 1981) risultante dai registri catastali, tra cui le planimetrie ivi risultanti ed alla documentazione catastale.

Con riferimento poi alla rilevata abusività dello sgabuzzino realizzato nelle adiacenze del fabbricato principale, la ricorrente ha rappresentato di aver inoltrato all'amministrazione una istanza volta all'accertamento di conformità del manufatto,

ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001.

La ricorrente ha lamentato che le risultanze del 19 aprile 2012 sarebbero difformi da quelle dei precedenti accertamenti.

Infine, la ricorrente ha sostenuto che il cancello risulterebbe realizzato *ab origine* e che in seguito sarebbe stato solo 'automatizzato', nonché che non rileverebbe la realizzazione 'con modifiche' della scala interna, poiché si tratterebbe di un intervento architettonico, per il quale non occorrerebbe il rilascio di uno specifico titolo edilizio.

5. Così sintetizzate le censure proposte dalla ricorrente, ritiene il Collegio che esse vadano respinte, perché infondate.

5.1. Risultano infondate le censure di eccesso di potere per difetto di istruttoria, proposte con il primo motivo di ricorso.

La ricorrente, infatti, ha sostenuto che la regolarità urbanistica dell'immobile troverebbe riscontro dal progetto allegato alla domanda di licenza edilizia del 1968, dalle risultanze dell'atto di compravendita e dalle planimetrie catastali del 1970 e del 1981.

Va anzitutto precisato che nessun valore probante della regolarità urbanistica del manufatto può essere riconosciuta ai disegni allegati alla richiesta di variazione catastale, inoltrata dal dante causa dei ricorrenti.

La documentazione catastale, infatti, non ha contenuto provvedimento di accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, ma ha un'altra specifica funzione, che è quella di inventariare a scopo fiscale le proprietà immobiliari: in linea di principio, le risultanze catastali devono far risultare gli immobili nella loro consistenza materiale, affinché siano pagati i relativi tributi (dovuti in considerazione della loro esistenza), ma non hanno alcun rilievo per la verifica della loro conformità alla normativa e alle previsioni urbanistiche.

5.2 Neppure depone nel senso della non abusività del manufatto la dichiarazione sulla regolarità urbanistica contenuta nell'atto di compravendita e proveniente dalla

parte venditrice.

Trattasi, infatti, di una dichiarazione di parte (alla quale è stato allegato il disegno di un prospetto della facciata della costruzione), che non ha inciso sui poteri istituzionali dell'Amministrazione.

5.3 Rileva il Collegio che, dall'esame dei documenti versati in atti e proprio con riferimento alla facciata dell'edificio quale si presenta allo stato attuale, emerge una evidente difformità tra le risultanze del progetto sottoposto alla commissione edilizia ai fini del rilascio della licenza edilizia rilasciata nel 1968, rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Al riguardo, va rimarcato come la ricorrente abbia invocato a suo favore il contenuto di un verbale di sopralluogo, redatto in data 2 dicembre 2012, nel quale il personale incaricato dal Comune non ha segnalato irregolarità urbanistiche o edilizie.

Tuttavia, fermo restando che le convinzioni di chi ha redatto tale verbale non possono essere tali da porre nel nulla le oggettive difformità del manufatto dal titolo edilizio risalente al 1968, osserva il Collegio che proprio le foto allegate a tale verbale consentono di desumere la legittimità del provvedimento di demolizione n. 143 del 2012.

Infatti, dal confronto tra tali foto - depositate in atti dalla stessa parte ricorrente - e il progetto allegato alla istanza poi accolta con la licenza del 1968, risulta *ictu oculi* che almeno la facciata anteriore della villetta attualmente è difforme dalle risultanze del medesimo progetto: oltre alla villetta (che il provvedimento di demolizione non ha preso di per sé in considerazione), poteva essere realizzato un porticato sorretto da due pilastri, mentre attualmente ve ne sono quattro, che sorreggono una struttura di consistenza maggiore rispetto a quella originariamente assentita.

6. Inoltre, non rileva, nella specie, quanto sostenuto dalla ricorrente e cioè che l'immobile sia stato acquistato dalla stessa nello stato di fatto in cui oggi si trova e che le opere contestate sarebbero state realizzate dal venditore.

In primo luogo, l'illecito edilizio va sanzionato nei confronti del proprietario

dell'immobile (anche se non responsabile dell'abuso), in quanto è dovere primario della amministrazione il ripristinare la legalità attraverso l'adeguamento della situazione di fatto a quella di diritto.

In secondo luogo, i passaggi di proprietà degli immobili non rendono irrilevanti i precedenti abusi edilizi e non costituiscono indirette forme di sanatoria, che sono ammissibili solo nei casi previsti dalla legge statale.

6.1 Contrariamente a quanto ha dedotto l'interessata, neppure rileva il decorso del tempo, trascorso dall'abuso.

A parte il fatto che non è dato comprendere a quale epoca risalga l'abuso stesso (se in data prossima al rilascio della concessione o in data prossima a quella dell'accertamento dell'abuso stesso), si deve rilevare la natura vincolata del potere repressivo, che per la giurisprudenza rende irrilevante il decorso del tempo, nonché la eventuale mancata conoscenza della sussistenza dell'abuso, da parte dell'acquirente dell'immobile abusivo.

Questo tribunale ha in più occasioni precisato che la legge non attribuisce rilievo sanante (o preclusivo dell'esercizio dei poteri-doveri vincolati) al ritardo con cui l'Amministrazione emana l'atto conseguente alla commissione dell'abuso edilizio, né si può affermare che il medesimo ritardo possa comportare una sostanziale sanatoria, che la legge statale invece ammette solo in casi tassativi (cfr. Tar Reggio Calabria, sent. 9 febbraio 2015, n. 135).

7. Neppure sono condivisibili le censure con le quali la ricorrente contesta la irrilevanza della modificazione apportata alla scala interna e la automatizzazione del cancello di accesso alla proprietà.

La ricorrente sostiene che entrambi gli interventi non dovessero essere autorizzati dalla amministrazione, poiché, rispettivamente, costituiscono una scelta architettonica (la scala interna) ed una sostituzione di cancello preesistente.

Tale prospettazione non può essere condivisa.

Premesso che non risulta che sia stato a suo tempo rilasciato alcun titolo edilizio per

la realizzazione del cancello, l'Amministrazione ha constatato l'abusività del cancello in quanto tale (sicché poco importa che solo in data successiva vi sia stata l'automazione, per quanto dedotto dalla ricorrente).

Quanto alla scala interna, pur sempre si tratta di un'opera che ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sicché per la sua realizzazione sarebbe stata necessaria anche la relativa autorizzazione paesaggistica.

Come ha evidenziato la giurisprudenza del Consiglio di Stato, che questo Collegio condivide e fa propria (cfr. sentenza sez. VI, 9 gennaio 2013, n. 62), l'ordine di demolizione è legittimamente emanato anche quando abbia per oggetto opere che si sarebbero potute realizzare sulla base di una DIA, quando si tratti di opere poste in essere su un'area sottoposta a vincolo paesaggistico.

8. Per quanto riguarda la censura riguardante le dimensioni ed il numero dei balconi, osserva il Collegio che l'unico elemento probatorio richiamato dalla ricorrente consiste nelle risultanze dell'atto del suo acquisto del manufatto.

Poiché tali risultanze non rilevanti, come sopra già si è rilevato, la censura va respinta.

9. Infine, per quanto riguarda il manufatto destinato a ricovero per auto e quella del locale esterno in mattoni di cemento e lamiera, la ricorrente non ha contestato la loro abusività.

Col primo ricorso, ella ha segnalato che avrebbe proposto istanze di accertamento di conformità e, col secondo ricorso, ha segnalato di averle poi presentate.

Osserva al riguardo il Collegio che le deduzioni contenute nel primo e nel secondo ricorso non sono vere e proprie censure, essendosi limitate a segnalare dapprima l'intenzione di presentare le istanze e poi la loro avvenuta presentazione.

La ricorrente non ha formulato uno specifico motivo di mancato esame delle proprie istanze, sicché di tale circostanza non si può occupare il Collegio.

10. Con l'ultimo motivo del secondo ricorso, la ricorrente ha dedotto che il vincolo paesaggistico è stato apposto sull'area con un decreto ministeriale del 1976, sicché

non rilevverebbe, al fine della necessità della autorizzazione paesaggistica.

La censura va respinta, poiché – così come ha chiarito l'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato con la sentenza n. 20 del 1999, condivisa dalla pacifica successiva giurisprudenza, il vincolo paesaggistico rileva ai fini del rilascio dei titoli abilitativi (anche in sanatoria), quando è stato apposto in data successiva alla realizzazione dell'abuso.

11. Per le ragioni che precedono, i ricorsi riuniti vanno respinti.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria Sezione Staccata di Reggio Calabria

definitivamente pronunciando sui ricorsi riuniti n. 568 del 2012 e n. 133 del 2013, come in epigrafe proposti, li respinge.

Condanna la ricorrente al pagamento nei confronti del Comune di Reggio Calabria delle spese del presente giudizio che liquida in euro 2.000,00 (duemila/00) oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Reggio Calabria nella camera di consiglio del giorno 24 febbraio 2016 con l'intervento dei magistrati:

Roberto Politi, Presidente

Filippo Maria Tropiano, Referendario

Angela Fontana, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 08/04/2016

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)