

Sentenza 05/02/2015 n. 554

Consiglio di Stato - Per gli immobili non ultimati non può essere concessa la sanatoria

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 7708 del 2010, proposto da:

Luigi Cerulli, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonino Bosco, Aldo Soldani, con domicilio eletto presso Antonino Bosco in Roma, via Sestio Calvino, 33;

contro

Comune di Orbetello, in persona del Sindaco pro tempore, non costituito

per la riforma

della sentenza del T.A.R. TOSCANA - FIRENZE: SEZIONE III n. 01140/2009, resa tra le parti, concernente demolizione di opere abusive

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 gennaio 2015 il cons. Giuseppe Castiglia e udito per la parte appellante l'avvocato Aldo Soldani;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Il signor Luigi Cerulli è proprietario di un lotto di terreno nel Comune di Orbetello, località Giannella, sul quale ha realizzato un manufatto in muratura a uso di abitazione.

Sostenendo di avere completato la costruzione prima del 31 dicembre 1993, egli ha presentato

domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724.

Con provvedimento dirigenziale n. 14 del 22 aprile 1998, il Comune - sul presupposto che, dalla documentazione fotografica prodotta, si rileverebbe che l'opera abusiva non sarebbe stata ultimata, mancando il solaio di copertura - ha respinto la domanda e, a norma dell'art. 7 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ha ingiunto la demolizione del manufatto.

Il signor Cerulli ha impugnato il provvedimento comunale, proponendo ricorso che il T.A.R. per la Toscana, sez. III, ha respinto con sentenza 29 giugno 2009, n. 1140.

Il Tribunale regionale ha ritenuto infondate le censure di violazione della legge urbanistica per omessa acquisizione del parere della commissione edilizia e per incompetenza del dirigente ad adottare l'ordine di demolizione, di erroneità dei presupposti quanto all'avvenuta copertura del fabbricato, di mancata comunicazione dell'avviso di avvio del procedimento.

Contro la sentenza il signor Cerulli ha interposto appello deducendo:

violazione ed erronea applicazione dell'art. 31, comma 2, della legge n. 47 del 1985;

violazione degli artt. 7 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per non essere stato messo nella condizione di prendere parte al procedimento.

Come in primo grado, il Comune non si è costituito in giudizio.

All'udienza pubblica del 27 gennaio 2015, l'appello è stato chiamato e trattenuto in decisione.

DIRITTO

1. Con il primo motivo dell'appello, il signor Cerulli denuncia l'erroneità del presupposto fattuale dei provvedimenti impugnati. L'opera sarebbe stata ultimata e quindi sanabile, come emergerebbe dagli stessi rilievi formulati dal funzionario competente e contenuti nella pratica di sanatoria, che il T.A.R., nonostante la richiesta del ricorrente, avrebbe trascurato di acquisire in via istruttoria.

La censura non è fondata.

L'art. 31 della legge n. 47 del 1985, nel consentire la sanatoria delle opere abusive ultimate entro una certa data, stabilisce che "si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente".

Per costante giurisprudenza di questo Consiglio di Stato, l'ultimazione della costruzione richiede anche il completamento della copertura (cfr. per tutte sez. V, 19 ottobre 2011, n. 5625; sez. IV, 9 febbraio 2012, n. 683; ivi riferimenti ulteriori).

Il provvedimento comunale impugnato si basa sulla mancanza del solaio di copertura, per effetto

della quale l'opera non potrebbe considerarsi ultimata.

Tale motivazione è corretta.

Come dichiara lo stesso appellante, secondo i rilievi del funzionario responsabile "risultano solo appoggiate sulle murature perimetrali le parti componenti il solaio, vale a dire pignatte in laterizio e travetti in c.a. precompresso, mancando il getto del calcestruzzo e la conseguente impermeabilizzazione".

Questi rilievi dimostrano che la copertura del manufatto non era stata completata e rendono superflua qualunque istruttoria volta ad acquisire la pratica di sanatoria, poiché non confortano, ma - nella parte in cui dichiarano il mero appoggio alle pareti di elementi strutturali e la mancanza della gettata di calcestruzzo - testualmente contraddicono la tesi dell'appellante.

2. Egualmente infondato è il secondo motivo dell'appello.

La comunicazione di avvio del procedimento, ex art. 7 della legge n. 241 del 1990, non è dovuta nel caso di procedura iniziata a istanza di parte, come nel caso di specie (cfr. per tutte Cons. Stato, sez. V, 24 luglio 2014, n. 3928).

Neppure è dovuta la comunicazione del preavviso di rigetto, ex art. 10 bis della medesima legge, quando il procedimento abbia inizio su istanza di parte e sia connotato da specialità (cfr. per tutte Cons. Stato, sez. VI, 17 dicembre 2013, n. 6042).

Si aggiunga a ciò l'assorbente circostanza che, all'epoca dei fatti, l'art. 10 bis non era ancora in vigore, essendo stato inserito dall'articolo 6 della legge 11 febbraio 2005, n. 15.

Per di più l'appellante non dice quale effettivo apporto avrebbe potuto produrre la sua partecipazione al procedimento: nel che sta un'ulteriore ragione di infondatezza della censura (cfr. per tutte Cons. Stato, sez. IV, 10 marzo 2014, n. 1005).

3. Dalle considerazioni che precedono discende che l'appello è infondato e va perciò respinto.

Tutti gli argomenti di doglianza non espressamente esaminati sono stati ritenuti dal Collegio non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a condurre a una conclusione di segno diverso. Nulla deve disporsi quanto alle spese di lite, non essendo costituito in giudizio il Comune appellato. P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata. Nulla quanto alle spese di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 27 gennaio 2015 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Numerico, Presidente

Fabio Taormina, Consigliere

Antonio Bianchi, Consigliere

Oberdan Forlenza, Consigliere

Giuseppe Castiglia, Consigliere, Estensore