

Publicato il 30/05/2022

N. 00354/2022 REG.PROV.COLL.
N. 00331/2021 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 331 del 2021, proposto da:
Gian Luca Mureddu, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessio Vinci,
con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Borore, rappresentato e difeso dall'avvocato Angela Satta,
con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento:

a) del provvedimento prot. n. 0001952/2021 del 12.3.2021 del responsabile del settore tecnico del Comune di Borore avente ad oggetto “Richiesta trasmessa a mezzo del portale Regionale SUAPE, con Codice univoco nazionale: MRDGLC79R19F979I-27082020-0838.209474, protocollata in data 28.08.2020 col n° 5662 - ACCERTAMENTO DI

CONFORMITÀ DI UN FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE.
DINIEGO DEFINITIVO” (doc. 1).

b) per quanto occorrer possa, della nota prot. 0001391/2021 del 22.2.2021 (doc. 2) del responsabile del settore tecnico del Comune di Borore contenente la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda di accertamento di conformità presentata dal sig. Gian Luca Mureddu;

c) per quanto occorrer possa, ove occorra, quanto meno in riferimento all'istanza all'istanza di sospensione, dell'ordinanza di demolizione n. 6 del 5.6.2020.

Visti il ricorso e i relativi allegati.

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Borore.

Visti tutti gli atti della causa.

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 maggio 2022 il dott. Antonio Plaisant e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale.

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Il sig. Gina Luca Mureddu, odierno ricorrente, è proprietario di un immobile a uso residenziale in Comune di Borore, via Gennargentu n. 2 -compreso in Zona “B6” del P.U.C. vigente, non sottoposta a vincoli paesaggistici- originariamente edificato su permesso di costruire del 2007.

A seguito di un sopralluogo del 18 gennaio 2019, il Comune di Borore aveva adottato l'ordinanza di demolizione 5 giugno 2020, n. 6,

contestando l'esecuzione di opere non coperte dal titolo edilizio, consistenti in un manufatto destinato a cucina rustica realizzato sul confine sudovest della proprietà, un'adiacente cella frigo, un locale adibito a servizio igienico e una tettoia per legnaia -tutti non rispettosi del distacco minimo di m. 8 dal corpo di fabbrica principale previsto dal regolamento edilizio comunale- nonché una piccola tettoia sull'ingresso nel prospetto nord, un cancello scorrevole nel confine sudest, due finestre nel garage (invece dell'unica finestra prevista), una finestra di areazione nel seminterrato, due massicciate sul terreno di pertinenza pavimentate in calcestruzzo con n. 2 scalette (da 4 e 5 gradini) necessarie per allineare all'uscita dall'abitazione la mutata pendenza all'ingresso, infine un locale di sgombero adibito a cantina nel seminterrato.

Nel mese di agosto 2020 l'interessato ha presentato istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della l.r. 1985, n. 23, chiedendo contestualmente di *“armonizzare i manufatti realizzati lungo il confine col corpo di fabbrica principale attraverso l'esecuzione di un modesto intervento di ricongiungimento tra il fabbricato principale e i suddetti volumi. La realizzazione di dette opere è infatti tale da assicurare il pieno rispetto delle distanze e l'armonizzazione con la costruzione già esistente (cfr. planimetria – doc. 12, con indicazione con campitura verde delle opere di ricongiunzione). Detta congiunzione, da eseguire nel rispetto degli indici volumetrici residui del lotto avrebbe ricondotto ad unità l'intero fabbricato e consentito il rispetto delle distanze dal confine (realizzando in sostanza una costruzione in aderenza al confine come previsto dal regolamento edilizio)”*: così, testualmente, in ricorso.

Dopo alcune integrazioni documentali, in data 22 gennaio 2021 il Comune ha comunicato all'interessato l'esistenza di motivi ostativi all'accoglimento della sua istanza di accertamento di conformità con opere, nei termini di seguito riportati: *“Facendo riferimento all'elaborato denominato "Elaborati grafici accertamento di conformità", allegato alla presente pratica, le opere identificate col colore rosso ai numeri 1 - 2 - 3 - 4 - 8 e in verde ai numeri 1 - 2, non sono accertabili in quanto: a) vengono indicati e rappresentati nuovi interventi comportanti opere aggiuntive da realizzarsi (verde 1-2). Si fa presente che, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985 e ss.mm. e ii., la domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità finalizzate unicamente all'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità; b) la tettoia antistante l'accesso principale al fabbricato e prospiciente la via pubblica (rosso 1) è realizzata in violazione delle distanze prescritte dalle norme tecniche di attuazione del vigente piano urbanistico comunale, le quali fissano in mt. 4 il distacco minimo da osservarsi tra il fronte edilizio e la via pubblica; c) (rosso 2-3-4) non sono rispettate le distanze tra pareti finestrate e altri corpi di fabbrica (min 8 mt.), ai sensi del D.A. 2666/U/1983 e delle norme tecniche di attuazione del vigente piano urbanistico comunale; d) l'accesso carrabile (rosso 8) risulta aperto su lotto adiacente di proprietà di terzi; le opere identificate col colore rosso ai numeri 5 - 6 - 7 - 9, sono accertabili a condizioni: previa rimozione*

delle opere di cui al punto precedente e pagamento della relativa sanzione”.

Per a fronte delle osservazioni presentate dall'interessato con nota 2 marzo 2021, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Borore, con Determinazione 12 marzo 2021, prot. n. 0001952/2021, ha definitivamente respinto l'istanza di accertamento di conformità, sostanzialmente riproponendo, con qualche aggiunta (vedi *infra*), i motivi ostativi già espressi nel preavviso ed escludendo la possibilità di una sanatoria parziale.

Con il ricorso ora all'esame del Collegio, avviato alla notifica in data 14 aprile 2021, il sig. Mureddu ha chiesto l'annullamento di tali esiti procedurali, deducendo censure che saranno esaminate nella parte in diritto.

Si è costituito in giudizio il Comune di Borore, opponendosi all'accoglimento del gravame.

Con ordinanza di questa Sezione 13 maggio 2021, n. 115, l'istanza cautelare proposta in ricorso è stata accolta.

Alla pubblica udienza dell'11 maggio 2022 la causa è stata trattenuta in decisione ai fini del merito.

DIRITTO

Il Collegio condivide la confutazione, analiticamente operata dal ricorrente, dei molteplici profili motivazionali posti a fondamento dell'atto impugnato.

Deve premettersi che, come evidenziato in ricorso, i manufatti abusivamente realizzati, nella limitata parte in cui sono dotati di consistenza volumetrica, non comportano la violazione dell'indice

fondario del lotto, neppure se sommati alle nuove opere proposte dall'interessato per ricondurre a legittimità l'intervento (cfr., al riguardo, la tabella inserita nella relazione allegata all'accertamento di conformità, pag. 6: doc. n. 15 prodotto dal ricorrente).

Ciò posto si passa all'esame delle singole questioni controverse.

Cominciando dai due manufatti realizzati lungo il confine -adibiti a cucina, servizio igienico e tettoia per legnaia (nn. 2 e 4 indicati in rosso nella Tavola allegata alla domanda di accertamento di conformità)- il Comune, quale unico elemento ostativo alla sanatoria, indica il mancato rispetto della distanza dal corpo di fabbrica principale di proprietà dello stesso sig. Mureddu, che si trova, infatti, a meno di 8 m..

Al fine di superare tale elemento ostativo il sig. Mureddu ha proposto di congiungere i manufatti in sanatoria con il corpo di fabbrica principale mediante due tettoie, creando così un "punto di aderenza" e facendo venir meno i presupposti giuridici per l'operatività della disciplina sulle distanze; tuttavia il Comune, pur considerando tale soluzione astrattamente capace di risolvere il problema relativo alle distanze, l'ha ritenuta non praticabile nella specifica sede dell'accertamento di conformità, ove non sarebbe consentito *"realizzare ulteriori opere aggiuntive ai fini dell'ottenimento del permesso in sanatoria"* e ha, poi, osservato che *"l'opera conseguente sarebbe comunque in contrasto con la pianificazione urbanistica comunale"* in quanto *"l'art. 16.3 lett. b) ... al fine di garantire un armonico sviluppo delle nuove realizzazioni" richiederebbe "come obbligatorio il tipo unifamiliare o bifamiliare isolato"* .

Entrambi questi rilievi motivazionali non sono, però, condivisibili.

Il primo perché il tenore testuale dell'art. 16, comma 2 bis, della legge

Regione Sardegna n. 23/1985, nel consentire che l'istanza di accertamento di conformità sia *“accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità”*, non è affatto incompatibile con la realizzazione di nuovi manufatti a ciò specificamente destinati.

Il secondo perché l'intervento proposto nel caso di specie, consistente nella realizzazione di due semplici tettoie in aderenza prive di consistenza volumetrica, non è obiettivamente in grado di operare alcuna trasformazione tipologica dell'edificio, che rimarrebbe immutata.

Ciò smentisce anche l'ulteriore assunto comunale circa la pretesa erroneità della misurazione delle distanze tra la cella frigo e la parete finestrata antistante, il quale presuppone quella separazione tra gli edifici che il ricorrente propone, come detto, di eliminare attraverso il loro materiale congiungimento e, comunque, tale rilievo appare erroneo in fatto, giacché la porzione residua parrebbe, comunque, rispettare le distanze minime tra pareti, non essendovi alcun manufatto insistente frontalmente per l'intera lunghezza del lotto (cfr. Tavola di progetto).

Irrilevante è l'ulteriore rilievo comunale secondo cui *“due pareti del locale cella frigo sono addossate al confine”*, non essendo di per sé vietato collocare manufatti lungo il confine, in corrispondenza di un'area confinante priva di costruzioni.

Quanto al presunto contrasto dell'intervento proposto con l'art. 105 del Regolamento edilizio comunale, che nelle zone residenziali imporrebbe di incorporare i locali accessori alla sagoma dell'edificio principale, anche tale elemento -peraltro non indicato nel preavviso di diniego- è da considerarsi superato dalla proposta tecnica del ricorrente di *“accorpare”* i manufatti (vedi *supra*).

Passando, ora, alla questione della tettoia poggiate sui due pilastri incorporati nella recinzione (punto C del provvedimento impugnato), il Comune sostiene che tale manufatto violi il distacco minimo richiesto di *“mt. 4 ... tra il fronte edilizio e la via pubblica”*.

Ma sul punto coglie nel segno parte ricorrente laddove evidenzia che una tettoia come quella ora in esame, aperta su tutti i lati e con funzione di protezione dal sole e dal vento, non integra il concetto di “costruzione” utilizzato dal D.M. n. 1444/68 e dal Decreto Floris, con la conseguente inoperatività dei relativi limiti di distanza minima, rispetto ai quali, peraltro, proprio perché completamente aperta, l’opera in esame non solleva problematiche relative alla tutela della salubrità degli edifici, che sono notoriamente alla base della disciplina sulle distanze minime; per la stessa ragione un simile manufatto neppure può essere fondatamente ricondotto alla disciplina sulle distanze minime prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Borore, che fa riferimento alla distanza dal *“fronte edilizio principale”*, concetto in cui evidentemente non rientrano elementi edilizi meramente accessori e pertinenziali come le tettoie ora in discussione.

Quanto alla chiusura dell’accesso carrabile (punto D del provvedimento impugnato), il Comune ne evidenzia il contrasto con l’art. 16.3 delle NTA del PUC e 12.4 del PUC., laddove vietano *“rispettivamente per le zone territoriali omogenee B6 (su cui sorge il fabbricato) e B2 (in cui ricade il lotto adiacente di terzi), [...] “percorsi o servitù per l’accesso a lotti retrostanti il fronte edificato attuale”*, non risultando al Comune la preesistenza di alcuna servitù di passaggio.

E, tuttavia, in disparte il fatto che neppure questo profilo ostativo era stato indicato nel preavviso di rigetto, lo stesso è, comunque, infondato

per l'evidente ragione che l'installazione di un cancello (per giunta su un varco pacificamente preesistente) rientra nella tipologia dei "*muri di cinta e cancellate*", considerati interventi di "edilizia libera" dall'art. 9, comma 2, della legge Regione Sardegna n. 11/2017. Del resto è evidente come la semplice chiusura di un accesso al lotto di proprietà non realizzi alcun nuovo "*percorso o servitù*", con la conseguente erroneità del richiamo operato dal Comune alle relative norme dello strumento urbanistico.

Quanto, infine, agli interventi di cui ai nn. 5, 6, 7 e 9 della Tavola progettuale, la loro sanabilità non è contestata neppure dal Comune.

Per quanto premesso il ricorso è fondato con il conseguente annullamento degli atti impugnati e spese di lite che seguono la soccombenza, come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso in epigrafe proposto e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Condanna il Comune di Borore alla rifusione delle spese di lite, liquidate in euro 3.000,00 (tremila/00), oltre agli accessori di legge e al contributo unificato.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 11 maggio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Marco Lensi, Presidente

Antonio Plaisant, Consigliere, Estensore

Gabriele Serra, Referendario

L'ESTENSORE
Antonio Plaisant

IL PRESIDENTE
Marco Lensi

IL SEGRETARIO