



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 il Molise

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 308 del 2012, integrato da motivi aggiunti,
proposto da:

LGB Invest Srl in p.l.r.p.t., rappresentata e difesa dagli avv.ti Carmen Venditti e
Salvatore Di Pardo, con domicilio eletto presso quest'ultimo avvocato in
Campobasso, Via Berlinguer, n. 1;

contro

Comune di Campodipietra in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso
dall'avv. Lucia Liberatore, con domicilio eletto presso il medesimo avvocato in
Campobasso, Via Roma, n. 48;

per l'annullamento

dell'ordinanza n. 3/2013 del 16 marzo 2013, n. 3 (prot. n. 1131), impugnata con il
ricorso per motivi aggiunti, con la quale il Comune di Campodipietra ha ingiunto il
pagamento della sanzione pecuniaria per la realizzazione di opere abusive alla C/da
Cennafischia ivi inclusa la relazione tecnica a firma del responsabile dell'U.T.C.

geom. Salvatore Giorgio alla stessa allegata nonché di tutti gli atti presupposti e consequenziali anche se allo stato non conosciuti.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Campodipietra in persona del Sindaco p.t.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 aprile 2015 il dott. Domenico De Falco e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La LGB invest srl è proprietaria di un terreno sito nel Comune di Campodipietra dell'estensione di 8.950 metri quadri ricadente nella zona C del vigente Piano di fabbricazione, relativamente al quale presentava agli uffici comunali un piano di lottizzazione denominato Borgo Nuovo. In data 18 ottobre 2009, la società proponeva istanza allo Sportello Unico per l'edilizia per ottenere, nell'ambito del predetto piano di lottizzazione, il rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato identificato come "edificio 1a".

Il Consiglio comunale approvava il progetto urbanistico e veniva stipulata la convenzione tra l'ente locale e la LGB Invest srl, in forza della quale, in data 2 febbraio 2010, il Comune di Campodipietra rilasciava alla società il Permesso di costruire per la realizzazione del suddetto edificio.

Con istanza del 19 settembre 2012, la LGB Invest proponeva richiesta di variante in sanatoria, avendo realizzato alcune opere in difformità dal Permesso di costruire; tuttavia, il relativo procedimento non poteva essere completato, in quanto il

Comune non ravvisava la corrispondenza tra la documentazione tecnica prodotta e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Senonché, con ordinanza 16 ottobre 2012, n.63, prima della conclusione del procedimento di sanatoria, il Comune intimava la sospensione dei lavori e la demolizione delle opere realizzate in difformità.

Avverso tale provvedimento, la LGB Invest srl proponeva ricorso innanzi a questo Tribunale depositato in data 4 dicembre 2012, chiedendo l'annullamento, previa sospensione cautelare, dell'ordinanza di sospensione e demolizione.

Si costituiva in giudizio il Comune di Campodipietra.

Con ordinanza 21 dicembre 2012, n. 196 questo Tribunale sospendeva il provvedimento ai fini della tempestiva conclusione del procedimento di sanatoria.

All'esito dell'esame e in ottemperanza all'ordine giudiziale, il Comune di Campodipietra in data 14 gennaio 2013 trasmetteva alla ricorrente una nota (prot. 181) recante i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza in sanatoria, a causa di due difformità dell'edificio, rispettivamente concernenti, l'altezza, che risultava sensibilmente superiore a quella prescritta dal Piano di Fabbricazione, e la distanza dei locali garage dai fabbricati vicini, inferiore a quella minima prescritta.

Con osservazioni del 23 gennaio 2013, la società ricorrente ammetteva le difformità, ma si impegnavano ad eseguire

opere di interrimento che, a suo dire, avrebbero ridotto il supero dell'altezza e anche delle distanze dal confine. In allegato a siffatte osservazioni veniva presentata anche una perizia statica con la quale il tecnico di parte dichiarava che non erano possibili modifiche strutturali, in quanto trattandosi di struttura in cemento armato, eventuali demolizioni parziali avrebbero potuto compromettere la statica complessiva del manufatto.

Tenuto conto dei rischi di compromissione della generale statica dell'edificio per effetto degli interventi di demolizione che sarebbero stati necessari a ricondurre lo

stesso nell'ambito dei parametri di legalità, con ordinanza del 16 marzo 2013, n. 3, il Comune di Campodipietra intimava alla LGB Invest srl, nelle persone dei responsabili dell'abuso, il pagamento, ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001, di una sanzione di euro pari al doppio del costo di produzione della parti dell'opera realizzata in difformità rispetto al Permesso di costruire n. 3 del 2 febbraio 2010 (per un importo di euro 174.290,20, nonché di euro 1.277,40 pari al doppio del contributo di costruzione per la parte di opera realizzata in difformità).

La relazione tecnica di accompagnamento chiariva che il ricorso alla sanzione pecuniaria si era reso necessario in quanto la demolizione delle opere realizzate in difformità non era possibile a causa del pregiudizio strutturale che ne sarebbe derivato all'intero edificio, di modo che il Comune di Campodipietra applicava la sanzione segnalata in forza del criterio di cui all'art 34 del predetto d.P.R. n. 380/2001 a mente del quale *<<Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale>>*.

Trattandosi di abusi commessi in altezza, al fine di quantificare la sanzione da applicare, l'Amministrazione trasformava i metri cubi in superficie convenzionale, applicando un'equivalenza per la quale ogni metro cubo avrebbe dovuto essere considerato come tre quinti di metro quadro, sulla base di un criterio individuato all'allegato A della legge n. 47/1985.

Avverso tale sanzione la LGB Invest srl ha proposto motivi aggiunti, notificati il 14 maggio 2013 e depositati il successivo 18 maggio, chiedendone l'annullamento, previa sospensione cautelare, e allegando una perizia di parte successivamente integrata.

Il Comune di Campodipietra ha resistito anche ai motivi aggiunti, chiedendone il rigetto.

Con sentenza non definitiva del 31 gennaio 2014, n. 86, questo Tribunale ha preliminarmente dichiarato l'improcedibilità del ricorso introduttivo per sopravvenuta carenza di interesse, rilevando che l'ordinanza di demolizione originariamente impugnata è stata completamente superata dal provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria impugnato con i motivi aggiunti.

Con riguardo, poi, alla sanzione irrogata ai sensi dell'art 34 del d.P.R. n. 380/2001, questo Tribunale, nella sentenza non definitiva n. 86/2014, ha osservato che:

- 1) non sussiste il lamentato difetto di motivazione, in quanto è stato operato un rinvio alle considerazioni svolte nella comunicazione dell'Amministrazione ai sensi dell'art. 10bis della l. n. 241/1990 di cui parte ricorrente ha avuto piena contezza;
- 2) le difformità rilevate dall'Amministrazione, tanto con riguardo al superamento del limite di altezza, quanto con riferimento alle distanze minime devono ritenersi effettivamente sussistenti come si evince dalla documentazione versata in atti.
- 3) si rendeva necessario un supplemento istruttorio da parte di una struttura tecnica che verificasse la correttezza del procedimento di quantificazione della sanzione adottato dall'Amministrazione, la quale ha calcolato il volume della maggiore altezza del fabbricato, <<trasformando tale volume in superficie, utilizzando a tal fine la formula dei tre quinti di cui alla legge n. 47/1985; quindi è stata calcolata la metà della superficie del corpo di fabbrica destinato a garage, edificato a distanza non regolamentare dal confine di proprietà; successivamente si è proceduto a sommare le superfici così ottenute e a moltiplicare il totale per il costo unitario di produzione, determinato secondo i criteri indicati dalla legge 392 del 1978; il costo di produzione così ottenuto è stato raddoppiato al fine della determinazione finale della sanzione, che è risultata pari ad euro 174.290,20>>.

Ciò premesso, il Tribunale ha conferito il relativo incarico: << *al dirigente dell'Ufficio Repressione Abusi, Sanzioni e Indennità, Direzione Generale – Area Quarta della Regione Molise, l'incarico di verificare, in contraddittorio con le parti, la correttezza del procedimento tecnico seguito dall'Amministrazione comunale per la determinazione della sanzione pecuniaria*>>.

In esecuzione della sentenza non definitiva appena citata e delle ordinanze di questo Tribunale con le quali è stata autorizzata la delega delle operazioni peritali e la proroga del relativo termine di durata, il tecnico nominato in data 29 dicembre 2014, inviava alle parti lo schema della relazione di verifica e nei termini previsti la ricorrente e l'Amministrazione resistente proponevano le rispettive osservazioni.

In data 2 marzo 2015, il tecnico incaricato depositava la versione definitiva della relazione con la quale egli premetteva che ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001 il Comune ha quantificato la sanzione determinando in primo luogo il costo unitario di produzione previsto dalla l. n. 392/1978 (richiamata dal citato art. 34 del d.P.R. n. 380/2001), risultato in base all'applicazione dei coefficienti di rivalutazione, pari ad euro 960,70 euro al metro quadro, cifra da moltiplicare poi per la superficie convenzionale utile ai sensi del citato art. 34.

Il Comune ha determinato quest'ultima, moltiplicando la misura di 0,38 cm (corrispondente all'altezza eccedente quella massima consentita), per il numero di metri quadri di superficie nei quali tale maggiore altezza è stata realizzata (228 metri quadri) ed ottenendo così il volume abusivo complessivo di 86,94 metri cubi che è stato trasformato in metri quadri in base al criterio della conversione dei 3/5, applicando la regola di cui alla nota n. 1 della tabella allegata alla l. n. 47/1985 e pervenendo, così, alla superficie convenzionale di metri quadri 52,16 a cui sono stati aggiunti, ai fini della quantificazione totale della sanzione da applicare ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001, i metri relativi ai garage realizzati in violazione delle distanze minime (38,55), per una superficie complessiva convenzionale di metri quadri 90,71 sulla quale, come detto, è stato calcolato l'importo della sanzione.

Secondo la relazione di verifica l'unico profilo di opinabilità del procedimento seguito dall'ente resistente ai fini della quantificazione della sanzione è collegato all'assenza di un criterio legale specificamente dettato al fine di determinare la superficie convenzionale da considerare nel caso di violazioni delle disposizioni sulle altezze per differenze, come nella specie (0,38 metri) non sufficienti a dare luogo alla realizzazione di un'autonoma superficie abitabile.

Gli unici precedenti reperiti dal verificatore sono contenuti in due sentenze amministrative che hanno seguito opposti criteri.

In un primo precedente si sono equiparati metri quadri e metri cubi abusivi, determinando quindi la sanzione pecuniaria di cui all'art 34 del d.P.R. n. 380/2001, moltiplicando il numero di metri quadri per il costo di produzione, senza alcun adattamento (TAR Lombardia, sez. II, 11 giugno 2009, n. 3959); secondo l'impostazione alternativa, il costo di produzione sarebbe indicato dalla legge, tenendo conto di un'altezza di almeno 3 metri, di modo che nel caso di abusi che diano luogo alla realizzazione di superfici di altezza inferiore, il costo di produzione andrebbe ridotto proporzionalmente (nel caso di specie ad euro 121,69 euro per ogni metro quadro, trattandosi di altezza di mt. 0,38), con sensibile riduzione dell'importo della sanzione rispetto a quello determinato dal Comune resistente (cfr. TAR Toscana, sez. II, 30 luglio 2007, n. 1571).

Con memoria depositata in data 12 marzo 2015 l'ente resistente ha preliminarmente osservato che la relazione di verifica ha dato atto che il criterio da essa adottato per quantificare la sanzione fosse corretto e che, invece, le ulteriori ipotesi formulate dal verificatore sul criterio da adottare esulassero dalla sua competenza, in quanto relative all'interpretazione di norme di legge, come tali, rientranti nella esclusiva cognizione del giudice.

Nel merito il Comune ha osservato che l'unico criterio effettivamente previsto dalla legge di legge è quello applicato nel caso di specie, laddove quello elaborato dal TAR Toscana sarebbe privo di base positiva.

Con memoria depositata in data 16 marzo 2015, la LGB Invest srl ha contestato primariamente la sanzione applicata, in quanto l'Amministrazione avrebbe applicato la sanzione sostitutiva di cui all'art. 34 del d.P.R., prevista per l'aumento di superficie abitabile, laddove, nella fattispecie, si sarebbe verificato solo un aumento di cubatura senza riflessi sull'abitabilità.

In realtà, secondo la ricorrente, il criterio più corretto sarebbe quello enucleato dal TAR Toscana, in base al quale il costo di produzione andrebbe ridotto in proporzione alla superficie abitabile realizzata.

Per ciò che attiene, invece ai locali garage-cantina, per i quali pure è stata applicata la sanzione pecuniaria, la ricorrente afferma che nessuna sanzione andrebbe applicata, trattandosi di locali che sono stati comunque integralmente interrati e per i quali nessun abuso sarebbe ravvisabile.

In via subordinata, anche con riferimento al quantum, il criterio legale sarebbe stato violato, atteso che si è applicato per i locali garage lo stesso principio applicato per le superfici residenziali, laddove l'art. 34 del d.P.R. indica un criterio diverso (il doppio del valore venale, come quantificato dall'agenzia del territorio) per le superfici, come quella dei garage, di tipo non residenziale.

All'udienza pubblica del 16 aprile 2015, dopo articolata discussione, la causa è stata trattenuta in decisione.

E'utile preliminarmente chiarire che a seguito della sentenza non definitiva di questo Tribunale 31 gennaio 2014, n. 86, il *thema decidendum* del presente giudizio si è ridotto a quella parte dei motivi aggiunti con cui la ricorrente censura la correttezza dei criteri impiegati dall'Amministrazione resistente per la quantificazione dell'importo della sanzione gravata.

E infatti, la sentenza non definitiva ha già accertato, sul piano sostanziale, l'effettiva sussistenza dei due abusi rilevati dall'Amministrazione resistente ovvero la maggiore altezza del fabbricato rispetto a quanto consentito e il mancato rispetto delle distanze dei locali garage; ne consegue l'inammissibilità di quelle doglianze, riproposte anche in questa fase del giudizio, con cui parte ricorrente mira a confutare la sussistenza stessa delle violazioni edilizie.

Così delimitato l'oggetto del presente giudizio, giova ulteriormente rammentare in che modo l'Amministrazione resistente è giunta a quantificare l'ammontare della sanzione gravata con i motivi aggiunti.

Con riguardo alla violazione consistente nella realizzazione di un'altezza del fabbricato maggiore di quella ammessa dalla normativa, essa si traduce nella realizzazione di una cubatura abusiva, trattandosi di un superamento contenuto in 38 cm, per il quale però la legge non prevede una specifica disciplina che consenta di quantificare la sanzione pecuniaria sostitutiva, mancando indicazioni specifiche nell'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001.

In assenza di specifiche previsioni, la resistente ha ritenuto di applicare al caso di specie una disposizione, contenuta nella Tabella A annessa alla legge n. 47/1985, a mente della quale: *<<qualora, per la tipologia dell'abuso realizzato, si debba fare riferimento al volume, l'ammontare dell'acconto calcolato con riferimento alla superficie deve essere diviso per 5 e moltiplicato per 3>>*.

La disposizione appena citata prevedeva, al fine di determinare l'importo dell'oblazione applicabile per gli abusi realizzati, che se la violazione consiste nella realizzazione di un edificio di altezza maggiore di quella consentita, i metri cubi aggiuntivi, realizzati in difformità, debbano essere considerati, per il calcolo della superficie utile ai fini della quantificazione dell'oblazione, di entità pari ai metri quadri detratti due quinti.

Nel caso di specie, i metri cubi abusivi realizzati erano 86,94, di modo che applicando il criterio appena illustrato essi sono stati considerati equivalenti ad una superficie convenzionale di metri quadri 52,16 (regola dei tre quinti), utile ai fini della determinazione della sanzione risultante dalla moltiplicazione della predetta superficie convenzionale (52,16 metri quadri) per il doppio del costo di produzione. Con riguardo, invece, all'abuso relativo all'area garage, realizzata ad una distanza dal confine inferiore a quella minima, l'Amministrazione si è limitata a delimitare la superficie irregolare (per metri quadri 38,55), moltiplicando anch'essa per il doppio del costo di produzione.

La ricorrente ha contestato la quantificazione della sanzione operata dall'Amministrazione, osservando, con riguardo alla violazione dei limiti di altezza, che il criterio dei tre quinti applicato sarebbe privo di base positiva; mentre, quanto ai locali garage, la ricorrente ha lamentato la violazione dell'art. 34, co. 2, del d.P.R. n. 380/2001, in quanto l'Amministrazione avrebbe applicato lo stesso criterio dettato per le superfici residenziali, laddove in base al criterio dettato per superficie con destinazione diversa, come i garage nel caso di specie, le sanzioni devono corrispondere al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio.

Le censure sono fondate alla stregua e nei limiti delle considerazioni che di seguito si espongono.

Con riguardo alla quantificazione della sanzione relativa alla violazione dei limiti di altezza, il Collegio rileva che il criterio applicato dall'Amministrazione nel caso di specie non può essere accolto.

E infatti, la Tabella A della legge n. 47/1985 nel quale esso è contenuto riguarda le ipotesi di determinazione dell'importo dell'oblazione da corrispondere da parte degli autori degli abusi ed ha quindi natura diversa da quella della sanzione contemplata dall'art. 34 del d.P.R. che ha carattere sostitutivo rispetto alla demolizione.

Quest'ultima, oltre a condividere con l'oblazione un contenuto afflittivo nei confronti dei responsabili dell'abuso, presenta anche indubbiamente una funzione ulteriore e prevalente che consiste nel "risarcire" la collettività del carico urbanistico ulteriore imposto e non previsto dalla pianificazione dell'area, per effetto della realizzazione di uno spazio abitabile abusivo, fornendo all'Amministrazione le risorse necessarie a realizzare quelle opere necessarie ad assorbire, anche urbanisticamente, le conseguenze dell'abuso.

Tale diversa finalità e natura della sanzione prevista dall'art. 34, co. 2, del d.P.R. n. 380/2001 rende inapplicabile il criterio di determinazione della superficie convenzionale dettato esclusivamente per determinare la misura dell'oblazione.

Siffatta conclusione, deve viepiù tenersi ferma in un campo come quello del diritto punitivo dello Stato con riferimento al quale, a più riprese, la Corte costituzionale ha affermato che non possa disconoscersi che anche rispetto alle sanzioni amministrative ricorre l'esigenza della prefissione ex lege di rigorosi criteri di esercizio del potere relativo all'applicazione (o alla non applicazione) di esse (cfr. Corte cost., sentenza, 23 febbraio 1988, n. 447).

Nel caso di specie, come rilevato anche nella relazione di verifica, non risulta nessun indice positivo che consenta di tradurre la cubatura abusiva in superficie piana convenzionale, segnatamente con riguardo alla violazione dei limiti di altezza che vengono in rilievo nel presente giudizio i quali sono di entità limitata (0,38 metri), al punto da non dare luogo alla creazione di autonomi spazi abitabili, potendo al più comportare un incremento della cubatura destinata all'abitabilità, aumentandone le possibilità e comodità di fruizione, senza tuttavia incrementare il carico urbanistico.

Senonché una tale tipologia di abuso non è specificamente disciplinata ai fini sanzionatori, mentre l'estensione in via interpretativa di criteri solo apparentemente simili, ma dettati in tutt'altro contesto e con finalità differenti, rappresenterebbe

un'indebita interpretazione in *malam partem*, non compatibile con i principi del diritto punitivo applicabili nell'ordinamento (cfr. di recente Corte cost., ordinanza, 22 ottobre 2014, n. 247).

Quanto sopra osservato con riguardo ai limiti imposti all'interpretazione estensiva o, maggior ragione, analogica in ambito sanzionatorio rende inaccoglibili anche le ulteriori ipotesi (prospettate nella relazione di verifica) di alternativi criteri di determinazione della superficie convenzionale ai fini della quantificazione dell'importo della sanzione ex art. 34, co. 2, del d.P.R. 380/2001 nel caso di abusi di cubatura del tipo di quello di specie.

Ne consegue che, in assenza di una specifica previsione normativa, deve ritenersi che la scelta del legislatore sia stata quella di non sanzionare ai sensi dell'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001 abusi che, come nella fattispecie, consistono in un incremento della cubatura non necessariamente implicante la realizzazione di nuova superficie abitativa con ulteriore carico urbanistico.

Nel caso di specie non risulta alcun indizio o circostanza né nel provvedimento gravato né negli ulteriori atti che l'incremento abusivo della volumetria si sia tradotto (ed in che misura) in un aumento anche della superficie abitabile, dovendosi invece ritenere preclusa, in assenza di specifiche previsioni, ogni trasformazione della cubatura abusiva in superficie convenzionale, salvo che si tratti di cubatura aggiuntiva di entità tale da costituire un nuovo piano abitabile ovvero che incrementi l'altezza di un piano esistente nella misura necessaria a renderlo concretamente abitabile.

Se ne può desumere che la scelta di non sanzionare ipotesi siffatte trova la propria spiegazione razionale proprio nelle predette considerazioni le quali trovano conforto nella giurisprudenza del supremo consesso della giustizia amministrativa, la quale si è attestata negli anni più recenti su un atteggiamento di carattere marcatamente sostanzialista (Cons. Stato, sez. VI, 12 novembre 2014, n. 5550).

Infatti, con specifico riferimento alla determinazione della superficie da computare convenzionalmente ai fini della quantificazione della sanzione di cui all'art. 34 del d.P.R. n. 380/2014, il Consiglio di Stato ha affermato che si debba tener conto della specifica vocazione abitativa degli spazi realizzati << *sulla base dell'esame di particolari – e significativi – indici rivelatori e, in definitiva, di tutte le circostanze fattuali rilevanti* >> (sul punto, *ex plurimis*, Cons. Stato, VI, 30 maggio 2014, n. 2825).

Circostanze queste che nel caso di specie non sono state minimamente addotte dalla resistente e non figurano nell'ordinanza gravata.

Ne consegue che, in assenza di una siffatta ulteriore indagine di fatto allo stato mancante, solo l'Amministrazione in sede di eventuale riedizione del potere sanzionatorio, può stabilire se vi siano i presupposti per applicare una sanzione, non potendo a ciò provvedere direttamente questo tribunale la cui cognizione deve pur sempre muoversi nell'ambito del medesimo quadro fattuale e giuridico da cui è scaturita la determinazione sanzionatoria oggetto di impugnativa (cfr. Cons. Stato 5550/2014 cit.).

Anche l'ulteriore doglianza, secondo cui la sanzione relativa ai garage sarebbe stata quantificata applicando erroneamente gli stessi criteri dettati per le opere destinate ad uso residenziale, è meritevole di accoglimento nei limiti di quanto di seguito si espone.

E'utile rammentare ancora che l'art. 34, co. 2, del d.P.R. n. 380/2014 prevede che: << *il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale* >>.

Ciò avuto presente, nel caso di specie è incontestato che le opere edificate a distanza non regolamentare per le quali è stata applicata la sanzione siano garage/box che, come tali, sono privi di destinazione residenziale, con la conseguenza che il criterio

per la determinazione della sanzione da applicare in relazione ad essi avrebbe dovuto essere quello del valore venale del bene, per come determinato dall'Agenzia del territorio e non, invece, quello del costo di produzione applicato nella fattispecie dall'Amministrazione e che l'art. 34 del d.P.R. riferisce ai soli manufatti a scopo residenziale.

Ne consegue che la quantificazione della sanzione relativa ai garage potrà essere rideterminata dall'Amministrazione in sede di eventuale riedizione del potere sanzionatorio, purché essa faccia corretto governo dei principi dettati dall'art. 34 d.P.R. n. 380/2001.

In conclusione il ricorso per motivi aggiunti deve essere parzialmente accolto, nei limiti indicati nella presente pronuncia e la sanzione irrogata annullata secondo quanto specificato nella presente sentenza.

La soccombenza solo parziale dell'Amministrazione e la sussistenza di profili di indubbia novità delle questioni trattate sulle quali non si sono reperiti precedenti giurisprudenziali in termini giustifica l'integrale compensazione tra le parti delle spese del giudizio.

Il compenso in favore del soggetto verificatore, che sarà liquidato con separato decreto sulla base della parcella che dallo stesso sarà dallo stesso prodotta secondo previsioni del d.lgs. n. 115/2002, va posto a carico dell'Amministrazione soccombente, mentre va mantenuto a carico della parte ricorrente l'importo fissato a titolo di anticipo con la sentenza non definitiva di questo Tribunale 31 gennaio 2014, n. 86.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Molise (Sezione Prima) definitivamente pronunciando sul ricorso per motivi aggiunti, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla, nei sensi e limiti di cui in motivazione, l'ordinanza del Comune di Campodipietra 16 marzo 2013, n. 3 (prot. n. 1131).

Compensa tra le parti le spese del giudizio.

Il compenso in favore del soggetto verificatore, che sarà liquidato con separato decreto sulla base della parcella che dallo stesso sarà dallo stesso prodotta secondo previsioni del d.lgs. n. 115/2002, va posto a carico dell'Amministrazione soccombente, mentre va mantenuto a carico della parte ricorrente l'importo fissato a titolo di anticipo con la sentenza non definitiva di questo Tribunale 31 gennaio 2014, n. 86.

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

Così deciso in Campobasso nella camera di consiglio del giorno 16 aprile 2015 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Onorato, Presidente

Luca Monteferrante, Consigliere

Domenico De Falco, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 12/06/2015

IL SEGRETARIO

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