

Pubblicato il 27/02/2024

N. 00199/2024 REG.PROV.COLL.
N. 00894/2019 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 il Piemonte

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 894 del 2019, proposto da Teresa Vailatti, rappresentata e difesa dagli avvocati Vera Melissano e Concetta Vergallito, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Orbassano, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Alessandro Sciolla e Sergio Viale, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

dell'ordinanza n. 43 del 10.6.2019 notificata il 19.6.2019, emessa dal dirigente dell'ufficio edilizia privata e strumenti attuativi del comune di Orbassano;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Orbassano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 febbraio 2024 il dott. Gianluca Bellucci e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Il Comune di Orbassano, in sede di sopralluogo eseguito in data 8.5.2019, ha accertato, su terreno di proprietà della ricorrente, l'avvenuta realizzazione di opere in assenza di titolo abilitativo su edificio condonato.

A seguito del sopralluogo il Comune, con ordinanza n. 43 del 10.6.2019, ha ingiunto la demolizione delle seguenti opere: modifica in civile abitazione della destinazione di locali condonati come magazzino, rifacimento in legno della copertura dei locali trasformati in civile abitazione, rifacimento della copertura del porticato mediante sostituzione della precedente orditura in ferro con orditura in legno, sostituzione dei pilastri in legno del porticato con pilastri in muratura, porzione di recinzione in muretto di cemento, ferro e mattoni.

Avverso tale provvedimento l'interessata è insorta deducendo:

- 1) violazione dell'art. 7 della legge n. 241/1990;
- 2) violazione degli artt. 3, 22 e 37 del d.p.r. n. 380/2001, eccesso di potere per difetto dei presupposti, illogicità, ingiustizia manifesta e carenza di istruttoria.

Si è costituito in giudizio il Comune di Orbassano.

All'udienza del 21 febbraio 2024 la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

1. Con la prima censura la ricorrente, nel lamentare l'omessa comunicazione di avvio del procedimento, deduce che, ove vi fosse stata tale comunicazione, avrebbe potuto evidenziare che la recinzione era stata condonata nel 2009 e che la modifica di destinazione consisteva nel posizionamento provvisorio di mobili nonché dimostrare che i materiali rimossi del manto di copertura erano danneggiati, così da necessitare di manutenzione ordinaria.

La doglianza non è condivisibile.

La repressione degli abusi edilizi con l'emissione dell'ordine di demolizione costituisce attività di natura vincolata, sicché la stessa non è assistita da particolari garanzie partecipative, tanto da non ritenersi necessaria la previa comunicazione di avvio del procedimento agli interessati (ex multis: Cons. Stato, VII, 18.8.2023, n. 7816).

2. Con il secondo mezzo l'istante deduce di avere presentato la CILA al fine di sostituire la copertura del tetto del fabbricato, compreso il porticato, trattandosi di manutenzione ordinaria e non, come addotto nel gravato provvedimento, di ristrutturazione. Secondo l'interessata, l'amministrazione avrebbe al più potuto irrogare la sanzione pecuniaria, la recinzione è opera condonata e l'edificio non è un'abitazione, non essendo destinato a residenza ma a deposito provvisorio di mobili.

Il motivo è infondato.

L'edificio, già condonato come magazzino con vincolo di presenza umana non eccedente le 4 ore giornaliere essendo situato nella fascia di rispetto di un elettrodotto (documenti n. 5 e 6 depositati in giudizio

dall'Ente), ha caratteristiche identificative proprie dell'abitazione: oltre ai mobili, risultano il sistema di riscaldamento, l'antenna TV e rifiniture interne ed esterne proprie della destinazione abitativa (si vedano le fotografie n. 2, 3, 5 e 7 inserite nel documento n. 23 depositato in giudizio dal Comune).

3. La recinzione ha una configurazione e materiali diversi da quelli previsti nel condono edilizio: si confrontino le fotografie 11 e 12 del citato documento n. 23 con le foto di cui alla pratica di condono (documenti n. 9 e 10 depositati in giudizio dal Comune): allo stato attuale è visibile un muretto di recinzione, a fronte della preesistente rete/ringhiera. L'attuale recinzione è tale da richiedere il permesso di costruire, in quanto *"non è necessario il permesso di costruire per modeste recinzioni di fondi rustici senza opere murarie, e cioè per la mera recinzione con rete metallica sorretta da paletti di ferro o di legno senza muretto di sostegno, in quanto entro tali limiti la recinzione rientra solo tra le manifestazioni del diritto di proprietà, che comprende lo ius excludendi alios o comunque la delimitazione e l'assetto delle singole proprietà"* (TAR Calabria, Catanzaro, Sez. II, 7.2.2019 n. 270; idem, II, 13.1.2021, n. 28; Cons. Stato, VI, 13.4.2021, n. 3005).

4. Inoltre, il mutamento di destinazione con introduzione di una tipologia d'uso comportante maggior carico urbanistico, incompatibile con la disciplina urbanistica di zona, e gli interventi collaterali realizzati dalla ricorrente integrano nell'insieme un'opera di ristrutturazione edilizia, strumentale alla nuova destinazione e priva del necessario permesso di costruire (ex multis: TAR Lazio, Roma, II, 19.6.2023, n. 10392; idem, IV ter, 8.11.2023, n. 16569). La trasformazione di un mero deposito o magazzino in una vera e propria abitazione, sia pure intervenuta

mediante l'installazione di meri impianti ed arredi, aggrava il carico urbanistico già valutato ed assentito dall'ente locale in sede di rilascio del titolo edilizio originario (nel caso di specie costituito dal condono), con conseguente necessità del preventivo rilascio di un permesso di costruire, in mancanza del quale la sanzione di cui all'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 costituisce atto dovuto e vincolato (TAR Campania, Salerno, II, 1.10.2020, n. 1255); altrimenti opinando, si consentirebbe la violazione di un punto fondamentale della pianificazione (la zonizzazione) e la permanenza del conseguente incremento del carico urbanistico. In generale, il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve considerarsi urbanisticamente rilevante e, come tale, soggetto di per sé all'ottenimento di un titolo edilizio abilitativo, con l'ovvia conseguenza che il mutamento non autorizzato della destinazione d'uso che alteri il carico urbanistico integra una situazione di illiceità a vario titolo, che deve essere rilevata dall'Amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza (Cons. Stato, IV, 13.7.2022, n. 5907).

5. La valutazione unitaria delle opere in questione, difforni da quanto assentito in sede di condono, risponde al principio secondo cui gli abusi edilizi vanno identificati con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare cui afferiscono, prendendo in esame anche l'elemento funzionale, al fine di verificare se le varie opere, pur strutturalmente separate, siano, tuttavia, strumentali al perseguimento del medesimo scopo (TAR Sardegna, II, 5.10.2023, n. 721; TAR Piemonte, II, 30.11.2020, n. 787).

6. In conclusione, il ricorso deve essere respinto.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come indicato nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente a corrispondere al Comune la somma di euro 3.000 (tremila) oltre accessori di legge, a titolo di spese di giudizio.

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

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 21 febbraio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Gianluca Bellucci, Presidente, Estensore

Andrea Maisano, Referendario

Marco Costa, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Gianluca Bellucci

IL SEGRETARIO