

Publicato il 10/06/2024

N. 00906/2024 REG.PROV.COLL.
N. 00569/2022 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 Calabria

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 569 del 2022, proposto da
Giuseppina Amato, rappresentata e difesa dall'avvocato Francesco Izzo,
con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Catanzaro, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e
difeso dagli avvocati Saverio Molica e Maria Consuelo Citriniti, con
domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio
eletto presso il proprio Ufficio legale, in Catanzaro, alla via Giovanni
Jannoni, n. 68;

per l'annullamento

del provvedimento del Comune di Catanzaro – Settore di Pianificazione
del Territorio Edilizia Privata e SUE del 2 marzo 2022, prot. n. 23822

con cui è stata rigettata l'istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria (pratica edilizia n. 06/2021) avanzata da Amato Giuseppina in data 16 febbraio 2021, prot. reg. n. 72846 (cod. univ. n. 585), nonché di qualsiasi altro atto presupposto, consequenziale o connesso, ivi comprese le risultanze conclusive del responsabile unico del procedimento del 25 febbraio 2022.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 29 maggio 2024 il dott. Francesco Tallaro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Rilevato in fatto e ritenuto in diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. – Giuseppina Amato ha realizzato senza titolo l'ampliamento di circa 19 mq. dell'unità immobiliare di sua proprietà, sita in Catanzaro, al viale Pio X, n. 116, identificata in catasto al foglio di mappa n. 29, particella n. 107, subalterno n. 1112, ubicata al secondo piano di un edificio condominiale di maggiore consistenza.

Quindi, in data 16 febbraio 2021, ha richiesto l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in combinato disposto con la l.r. 11 agosto 2010, n. 21, attuativa del c.d. Piano Casa.

2. – Con il provvedimento meglio indicato in epigrafe, il Comune di Catanzaro, dopo la necessaria interlocuzione endoprocedimentale, ha

rigettato l'istanza con la seguente motivazione: «*Contrasto con l'art. 6 comma 2 lett. a) della L. R. n. 21/2010 e s.m.i. "Gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 non possono essere realizzati su immobili realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo". L'intervento edilizio risulta già realizzato*».

3. – Con ricorso presentato a questo Tribunale Amministrativo Regionale, Giuseppina Amato è insorta avverso il provvedimento, deducendone l'illegittimità.

Da un lato, il fabbricato che ospita l'unità immobiliare dell'odierna ricorrente sarebbe stato realizzato in conformità con titoli edilizi della cui legittimità ed efficacia non si sarebbe mai dubitato né sul piano formale, né su quello sostanziale.

Dall'altro lato, sarebbe consentita la possibilità di utilizzare il c.d. Piano Casa per regolarizzare piccoli ampliamenti realizzati su immobili regolarmente costruiti, per come non escluso dal parere della Regione Calabria acquisito al protocollo dell'Ente resistente in data 11 novembre 2021, n. 161409.

4. – Costitutosi per resistere l'Ente intimato, il ricorso è stato trattato all'udienza pubblica del 29 maggio 2024.

5. – La vicenda amministrativa proposta a questo Tribunale Amministrativo Regionale si articola intorno al quesito se vi sia compatibilità tra la disciplina del c.d. Piano Casa (art. 11 d.l. 25 giugno 2008, n. 112, conv. con mod. con l. 6 agosto 2008, n. 133, per, la Regione Calabria, l.r. 11 agosto 2010, n. 21) e l'istituto dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001.

In altri termini, occorre interrogarsi se, in caso di edificazione senza titolo di volumi non contemplati dagli strumenti urbanistici, ma

rientranti nell'aumento volumetrico premiale previsto in via derogatoria dal Piano Casa, sia possibile per il proprietario dell'immobile (o colui che sia comunque all'uopo legittimato) ricorrere all'istituto dell'accertamento della conformità, sussistendo il requisito della doppia conformità (non agli strumenti urbanistici, ma) agli aumenti volumetrici consentiti dalla citata normativa.

6. – La giurisprudenza, pur sviluppatasi avendo con riferimento la legislazione di altre Regioni, fornisce una risposta negativa.

Si assume, infatti, che la disciplina del Piano Casa non consenta di ampliare le ipotesi di sanatoria edilizia: non è possibile, cioè, beneficiare degli incrementi volumetrici previsti da tale legge per sanare pregressi abusi edilizi (TAR Liguria, Sez. I, 20 giugno 2017, n. 538).

In altri termini, quella sul Piano Casa non è una normativa di condono o di sanatoria ma, riflettendo l'esigenza di promuovere gli investimenti privati nel settore dell'edilizia, è una disciplina di natura eccezionale in relazione a specifici interventi, destinata ad operare per un arco temporalmente limitato, sempre dietro presentazione di un'istanza che deve precedere la loro esecuzione (Cons. Stato, Sez. VI, 28 gennaio 2016, n. 335).

Quindi, la disciplina derogatoria regionale sul piano casa si applica soltanto ai fabbricati regolarmente autorizzati al momento della richiesta di permesso a costruire.

Ancora, si sottolinea (TAR Campania – Napoli, Sez. IV, 1 aprile 2019, n. 1818) che gli interventi in ampliamento previsti, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, dalla legge, in tanto sono consentiti, in quanto l'edificio cui accedono sia stato realizzato legittimamente nel senso che anche se realizzato abusivamente sia stato preventivamente

sanato. In altri termini, il requisito della legittima realizzazione o del previo condono dell'immobile riguardato dagli anzidetti interventi in ampliamento, richiesto dalla disciplina legislativa regionale richiamata, deve sussistere almeno alla data di presentazione dell'istanza a norma del piano casa; ciò sta inequivocabilmente a significare che a quest'ultima non è, di per sé, ricollegabile quella portata sanante che è propria della domanda di condono e della domanda di accertamento di conformità.

7. – In conclusione, gli interventi previsti dalle norme regionali attuative del c.d. Piano Casa hanno carattere straordinario e premiale, e proprio per tale ragione sono consentiti solo su edifici legittimamente realizzati e solo se assistiti da preventivo titolo edilizio: ciò è particolarmente evidente dal fatto che la procedura di rilascio del permesso di costruire è, in questo caso, disciplinata in modo dettagliato, senza rinvio alle norme del d.P.R. n. 380 del 2001. Gli interventi consentiti, dunque, non possono essere assentiti in sanatoria, *ex art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001*, perché tale possibilità non è prevista dalla legge regionale (nemmeno da quella calabrese) e perché si tratta di interventi straordinari soggetti a disciplina speciale, soggetta come tale a stretta interpretazione (Cons. Stato, Sez. VI, 28 luglio 2022, n. 6637).

8. – Alla stregua di tali coordinate giurisprudenziali, che questo Tribunale condivide, il ricorso non può trovare accoglimento, giacché l'istanza proposta dal ricorrente non poteva essere valutata favorevolmente, posto che l'intervento di cui si tratta era stato già eseguito al momento della proposizione dell'istanza e, per conseguenza, l'immobile non era assistito da un adeguato titolo edilizio.

9. – Le spese di lite sono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna Giuseppina Amato alla rifusione, in favore del Comune di Catanzaro, in persona del Sindaco in carica, delle spese e competenze di lite, che liquida nella misura di € 4.000,00, oltre ad accessori di legge.

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

Così deciso in Catanzaro nella camera di consiglio del giorno 29 maggio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Ivo Correale, Presidente

Francesco Tallaro, Consigliere, Estensore

Vittorio Carchedi, Referendario

L'ESTENSORE
Francesco Tallaro

IL PRESIDENTE
Ivo Correale

IL SEGRETARIO