



T.A.R. Piemonte Torino Sez. II, Sent., 26/06/2015, n. 1061
EDILIZIA E URBANISTICA

STRANIERI

Fatto - Diritto

P.Q.M.

REPUBBLICA ITALIANA

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 364 del 2009, proposto da:

COSTRUZIONI INDUSTRIALI S.R.L., rappresentata e difesa dagli avv. Riccardo Ludogoroff, Maria Teresa Fanzini, Alberto Ferrero, con domicilio eletto presso Riccardo Ludogoroff in Torino, corso Montevicchio, 50;

contro

COMUNE DI CASTELLAMONTE;

CAPO DEL SETTORE TECNICO del Comune di Castellamonte;

per l'annullamento

dell'ordinanza n. 48 del 12 gennaio 2009 a firma del Capo del Settore tecnico del Comune di Castellamonte, avente ad oggetto "Sanzione pecuniaria per violazione edilizia. Opere abusive eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire - *Art. 34 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380*", notificata alla società ricorrente il 21 gennaio 2009; nonché di ogni altro atto presupposto, consequenziale e, comunque, connesso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 giugno 2015 il dott. Antonino Masaracchia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1. La società Costruzioni Industriali s.r.l. aveva ottenuto dal Comune di Castellamonte (TO), nel 2006, il rilascio di un permesso di costruire, poi corredato da successive varianti, per la realizzazione di un edificio di civile abitazione situato in via Pelizzina.

Dopo la realizzazione dell'opera, tuttavia, l'amministrazione ha notificato l'ordinanza n. 48, del 12 gennaio 2009, con la quale ha irrogato alla società la sanzione pecuniaria di Euro 14.580,00 ai sensi dell' *art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001*, per "Opere abusive eseguite in parziale difformità da permesso di costruire". Nel richiamare il verbale di accertamento in data 18 novembre 2008, l'amministrazione ha contestato che le altezze interne dei vani abitabili al piano terreno (soggiorno, cucina, camera e cameretta) "sono inferiori di alcuni cm. all'altezza minima regolamentare di mt. 2,70, indicata sul progetto approvato", con conseguente

violazione delle altezze minime prescritte per i locali abitabili dal *D.M. 5 luglio 1975* e dall'art. 6, punto 4, delle Norme Tecniche di Attuazione (n.t.a.) del Piano Regolatore comunale il quale "non prevede tolleranze". E' stato altresì contestato il "ribassamento con tratto in cartongesso" realizzato all'interno del locale soggiorno, "con altezza libera ridotta a mt. 2,415, al fine di nascondere alla vista le tubazioni del riscaldamento, partenti dal camino, non indicato nel progetto".

Avverso detto atto la società Costruzioni Industriali s.r.l. ha proposto ricorso dinanzi a questo TAR, domandandone l'annullamento per i seguenti motivi di impugnazione:

- violazione dell' *art. 11 del D.Lgs. n. 115 del 2008*: ciò, in quanto il contestato innalzamento sarebbe stato funzionale all'installazione di un impianto di riscaldamento conforme alla normativa sul risparmio energetico, con la conseguenza che tale spessore non potrebbe essere computato come parametro edilizio;
- violazione ed errata applicazione dell' *art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001* e dell'art. 6 delle n.t.a.; eccesso di potere: si tratterebbe, nella specie, di "lievi scostamenti di modesto rilievo ... rispetto alle previsioni del progetto assentito", scostamenti che, come tali, rientrerebbero nella c.d. "tollerabilità di cantiere" e non integrerebbero alcuna difformità;
- violazione ed errata applicazione dell' *art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001*, sotto altro profilo: la determinazione dell'importo di sanzione sarebbe comunque erronea a causa di un'inesatta individuazione dell'altezza di progetto;
- violazione e falsa applicazione dell' *art. 7 della L. n. 241 del 1990*, per mancata comunicazione di avvio del procedimento.

2. Il Comune di Castellamonte, pur regolarmente chiamato, non si è costituito in giudizio.

In vista della pubblica udienza di discussione, la società ricorrente ha depositato una memoria riepilogativa delle proprie tesi difensive, invocando peraltro la sopravvenuta norma di cui all'art. 34, comma 2-ter, del *D.P.R. n. 380 del 2001* (quale introdotta dal *D.L. n. 70 del 2011*, convertito in *L. n. 106 del 2011*).

Alla pubblica udienza del 10 giugno 2015, quindi, la causa è stata trattenuta in decisione.

3. Il ricorso è fondato.

Portata assorbente assume il secondo motivo di gravame, incentrato sul principio della c.d. tollerabilità di cantiere. Anche prima dell'introduzione del nuovo comma 2-ter dell' *art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001* (avvenuta con il *D.L. n. 70 del 2011*, convertito in *L. n. 106 del 2011*), la giurisprudenza amministrativa aveva ritenuto che lievi scostamenti rispetto alle misurazioni previste in progetto, i quali si presentino plausibili nell'ambito della tecnica costruttiva utilizzata, non possono considerarsi come difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato (Cons. Stato, sez. IV, dec. n. 2253 del 2007), dovendosi essi farsi rientrare nel margine di tollerabilità consueto, legato sia alla difficoltà di perfetta realizzazione delle previsioni di progetto sia ai limiti degli strumenti di misurazione (TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. n. 4469 del 2009). Nel caso di specie, peraltro, è pacifico che il contestato abbassamento delle altezze dei locali interni sia dipeso dalla realizzazione degli impianti di riscaldamento e quindi - anche a prescindere dal rispetto della normativa sul risparmio energetico, allegata ma non dimostrata da parte ricorrente - pare al Collegio che il lieve scostamento contestato dal Comune si giustificava ampiamente nell'ambito della funzionalità della complessiva opera realizzata.

Del resto, anche ammettendo che l'art. 6, punto 4, delle n.t.a. non preveda espressamente alcuna tolleranza in materia di altezze dei vani interni - come asserito dall'amministrazione nella motivazione dell'atto -, ciò non costituisce un valido argomento a difesa della pretesa del Comune, in quanto il silenzio della norma urbanistica (peraltro, non depositata in giudizio e quindi non a disposizione del Collegio) non può che essere interpretato in conformità all'orientamento giurisprudenziale, di assoluto buon senso, appena richiamato.

E' appena il caso di aggiungere che quell'orientamento giurisprudenziale poc'anzi citato è ormai divenuto legge per effetto del già richiamato art. 34, comma 2-ter, del *D.P.R. n. 380 del 2001*, a norma del quale "non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali": misura che, nel caso di specie, è stata pacificamente rispettata.

4. Deve quindi annullarsi l'impugnato provvedimento del Comune di Castellamonte.

L'amministrazione soccombente deve peraltro essere condannata alla refusione delle spese di lite, che si liquidano in Euro 2.000,00 (duemila/00), cui deve aggiungersi la restituzione del contributo unificato versato da parte ricorrente per la presente causa.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte, Sezione seconda, definitivamente pronunciando,

Accoglie il ricorso in epigrafe e, per l'effetto, annulla l'ordinanza n. 48, del 12 gennaio 2009, del Comune di Castellamonte.

Condanna il Comune di Castellamonte alla refusione delle spese di lite, liquidate in Euro 2.000,00 (duemila/00), oltre accessori di legge, ed oltre alla restituzione, in favore della ricorrente, dell'importo del contributo unificato.

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

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 10 giugno 2015 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Salamone, Presidente

Savio Picone, Primo Referendario

Antonino Masaracchia, Primo Referendario, Estensore

Copyright 2017 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati

Con la Scia possibile anche il cambio di destinazione

Guglielmo Saporito

Il giudice amministrativo si allinea al legislatore affermando che, nell'edilizia, il **cambio di destinazione di un immobile** può avvenire in un intervento di "restauro e risanamento conservativo".

Alla legge del giugno 2017, che ha modificato l'articolo 3, comma 1, lettera c) del Dpr 380/2001, si aggiunge l'orientamento del **Tar di Firenze** (presidente Rosaria Trizzino, estensore Giovanni Ricchiuto) con la **sentenza 1009 del 28 luglio 2017**. La vicenda merita attenzione in quanto riguarda una città, Firenze, nella quale la differenza tra gli interventi di "manutenzione" (ordinaria e straordinaria) e di "risanamento conservativo e ristrutturazione" è stata più volte sottoposta a verifica giudiziaria.

Appena nel febbraio 2017, la Cassazione penale (6873) aveva escluso che con un semplice "restauro e ristrutturazione" potesse avvenire la trasformazione di un edificio, da sede della Banca commerciale italiana a struttura ricettiva alberghiera di 36 unità. In pieno centro storico.

La Cassazione penale riteneva necessario il permesso di costruire per traghettare un rilevante edificio da «residenziale e direzionale» a «commerciale residenziale e direzionale»: non bastavano infatti 17 Dia (dichiarazioni di inizio attività), perché secondo i magistrati penali occorreva un ben più oneroso e complesso permesso di costruire. Nell'estate 2017 la questione si è semplificata (Dl 50, convertito nella legge 21 giugno 2017 n.96), mediante una modifica dell'articolo 3, comma 1, lettera c) del Testo unico dell'edilizia 380/2001, e cioè ammettendo che il restauro e il risanamento conservativo possa affiancarsi al mutamento di destinazione d'uso se il nuovo uso risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Un mese dopo la legge 96, con la sentenza 1009/2017 il Tar Firenze si affianca al legislatore esaminando un altro intervento nel capoluogo fiorentino, in zona assimilata al centro storico. Questa volta è consentito a una banca di collocarsi in un manufatto in precedenza residenziale, diventato direzionale (filiale della Banca) con una semplice Scia (segnalazione certificata di inizio attività).

Il quadro attuale può quindi

sintetizzarsi ammettendo il cambio d'uso anche nei centri storici (si veda Il Sole 24 Ore del 14 agosto 2017), senza che sia necessario il permesso di costruire, bastando una Scia. I cambi d'uso possono quindi avvenire anche se gli strumenti urbanistici vietano la ristrutturazione edilizia, purché si rimanga all'interno della categoria del «restauro e risanamento conservativo».

Per distinguere la «ristrutturazione» dal «restauro e risana-

LA NOVITÀ

I giudici si allineano alla legge 96/17 che ammette la trasformazione d'uso con il restauro conservativo

mento conservativo» si può quindi tornare (come prima della Cassazione penale 6873/2017) a un concetto quantitativo, basandosi sull'entità fisica dell'intervento. Vi può quindi essere un cambio di destinazione contestuale a una Scia che preveda un «insieme sistematico di opere, poste in essere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio», senza che il diverso uso renda necessario il permesso di costruire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole **24 ORE**.com



QUOTIDIANO DEL DIRITTO

Strumento di lavoro per gli avvocati e i magistrati

Tutto il meglio del gruppo 24 Ore per avvocati, giuristi d'impresa, notai e magistrati in un unico abbonamento digitale. Business class Diritto offre al professionista un utile strumento di lavoro.

quotidianodiritto.ilssole24ore.com

Cassazione

Bloccata la consegna se il Mae è di un Pm

Patrizia Maciocchi

ROMA

Esclusa la consegna del **cittadino italiano**, indiziato di truffa e appropriazione indebita, se il **mandato d'arresto europeo** e il titolo cautelare nazionale non sono stati emessi da un giudice ma dal **Pubblico ministero** del Paese richiedente. La **Corte di cassazione**, con la sentenza 39861 depositata ieri, ha ordinato l'immediata scarcerazione di un cittadino italiano già "pronto", dopo il via libera della Corte d'appello, a partire per Sofia dove avrebbe "incontrato" i giudici per difendersi dall'accusa di aver violato il codice penale bulgaro. La Suprema corte precisa che all'ufficio del Pm spetta la sola attivazione della procedura. E la possibilità per l'Italia di procedere alla consegna (articolo 1, comma 3 della legge 69/2005) è subordinata alla condizione che il provvedimento cautelare, sul quale si basa il Mae sia stato sottoscritto da un giudice. Una previsione, precisa la Cassazione, «che non riguarda l'atto per il quale si richiede allo Stato membro la consegna o il mandato d'arresto europeo, ma si rivolge direttamente al provvedimento cautelare nazionale di limitazione della libertà di una persona».

I giudici sottolineano la natura sostanziale della una condizione: solo la "firma" del giudice garantisce la libertà del soggetto raggiunto dal mandato d'arresto europeo.

Con la sentenza 39860, sempre di ieri, la Cassazione è tornata sul Mae. Questa volta i giudici della sezione feriale hanno rimediato a una "svista" della Corte d'appello, che aveva disposto la consegna alla Spagna di un cittadino italiano, senza chiarire che l'eventuale pena doveva essere scontata in Italia. A fronte della cittadinanza serviva, infatti, l'impegno da parte del Paese richiedente di rinviare il ricorrente - accusato di associazione a delinquere e truffa - in Italia per scontare la pena nel caso fosse inflitta.

La "dimenticanza" non blocca però la consegna perché, trattandosi di un requisito di legittimità, la stessa Cassazione può rimediare, integrando la sentenza impugnata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA