

LEGALI ASSOCIATI PER CELVA

CORSO RE UMBERTO, 65 – 10128 TORINO – TEL. 011.568.30.56 – FAX 011.568.31.06

VIA CHALLAND, 30 – 11100 AOSTA – TEL. 0165.23.04.51 – FAX 0165.36.00.77

E-MAIL: consulenza.celva@avvocati-torino.it

AVV. GIANNI MARIA SARACCO

AVV. LAURA FORMENTIN

AVV. DAVIDE FINOCCHIARO

AVV. FABRIZIO COLASURDO

AVV. MARIA ANTONIETTA DAMATO

AVV. ANTONIO FINOCCHIARO

AVV. STEFANIA PEDACE

AVV. ALESSIO FOLIGNO

AVV. RAFFAELE SCIRÈ

AVV. NICOLA RICCIARDI

AVV. LORENZO SOMMO

AVV. NADINE SAINT CUNÉAZ

AVV. ANDREA BALDUCCI

AVV. FEDERICA GILLIAVOD

AVV. STEFANO DI FRANCESCO

Torino, li 29 dicembre 2017

**Spett.le Amministrazione
Consorzio degli Enti Locali della
Valle d'Aosta - CELVA**

alla c.a. dott.ssa Donatella Vuillermoz

OGGETTO: Comune di Montjovet – Scia per la realizzazione di un'autorimessa – Abuso edilizio
– Richiesta di sanatoria – Parere.

1. Il Celva ha sottoposto alla nostra attenzione, per conto del Comune di Montjovet, questione attinente all'abuso edilizio riscontrato dal Comune medesimo nel corso di un sopralluogo, effettuato su segnalazione del confinante.

Nello specifico, tale abuso è consistito nella trasformazione di una parte del locale autorimessa (per la quale era stata presentata apposita SCIA) in locale "taverna", così qualificato in quanto al suo interno sono stati rinvenuti "un cucinino (fornelli, lavandino), un forno, una stufa a legna, un divano, un tavolo con panche e sedie e vari suppellettili".

A seguito dell'accertamento dell'abuso, il trasgressore ha presentato richiesta di rilascio di permesso di costruire in sanatoria, qualificando come "cantina" quel locale che, nel corso del sopralluogo, era stato identificato quale "taverna".

A fronte della situazione sopra descritta, il Comune di Montjovet chiede se possa procedersi al "rilascio del permesso di costruire in sanatoria del locale cantina, sebbene in sede di

sopralluogo sia stato accertato che il medesimo fosse invece destinato a taverna, e, in caso affermativo, se e quali ulteriori sanzioni debbano essere applicate”.

In via preliminare va evidenziato come la fattispecie in esame, così come descritta nella richiesta di parere, pur integrando una violazione della normativa urbanistico-edilizia, non sembra configurabile come mutamento di destinazione d'uso urbanistica.

La destinazione d'uso urbanistica – disciplinata a livello statale dall'art. 23-bis del d.P.R. 380/01 ed a livello regionale dagli artt. 73 e 74 della l.r. 11/98 – viene impressa in sede di adozione del PRGC e concerne *“l'uso cui l'immobile, o parte di esso, è destinato, sotto il profilo delle attività da svolgere nell'immobile stesso”* (art. 73, comma 1, cit.).

Il discrimine è quindi dato dalle attività – individuate in via tassativa dalla legge – che si esercitano nell'immobile o in parte di esso: attività di tipo naturalistico, attività di carattere agro-silvo-pastorale, attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale, abitazione permanente o principale, *etc* (art. 73, comma 2, cit.).

All'interno della *“destinazione ad abitazione permanente o principale”*, il Comune può assentire la realizzazione di determinati interventi edilizi, nel rispetto degli standard fissati dalla normativa edilizia vigente (norme tecniche attuative, d.m. 5/07/75, *etc.*).

Tali standard sono i più vari (altezza minima, rapporto aeroilluminante, superficie minima, *etc.*) e differiscono a seconda dell'utilizzo del locale che si intende adottare in concreto. In base a questo meccanismo, la stanza da letto è sottoposta ad un regime differente rispetto alla stanza da bagno, alla mansarda o al garage, sebbene tutti questi locali siano riconducibili nella destinazione urbanistica *“ad abitazione permanente o principale”*.

Tanto premesso, nel caso di specie non si è verificato un passaggio da una categoria di destinazione d'uso ad un'altra ai sensi dell'art. 74 della l.r. 11/98, quanto semmai un utilizzo diverso del locale rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo.

La violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo, rilasciato sul presupposto di un diverso utilizzo, anche soltanto di alcune parti dell'edificio, configura un abuso edilizio.

A seconda della natura dell'intervento e dell'entità delle difformità, sarà quindi applicabile l'apparato sanzionatorio previsto dagli artt. 75 e seguenti della l.r. 11/98, che distingue tra interventi eseguiti in assenza o in totale difformità di concessione (art. 79), interventi eseguiti in parziale difformità dalla concessione (art. 80) e interventi in assenza o difformità rispetto alla SCIA (art. 82).

Tale abuso potrà nondimeno essere oggetto di sanatoria, laddove sussistano i presupposti richiesti dalla normativa vigente, e segnatamente dall'art. 84 della l.r. 11/98.

Occorrerà, pertanto, che sussista, al momento della presentazione dell'istanza, il requisito della doppia conformità dell'intervento edilizio da sanare.

Più precisamente, al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza.

La conformità va quindi valutata con riferimento all'intervento abusivo già realizzato, non essendo logicamente ipotizzabile la sanatoria di un intervento abusivo non ancora realizzato.

In quest'ultima ipotesi, infatti, non si verificherebbe la cd. doppia conformità delle opere abusive pretesa dalla disposizione in parola ma una sorta di conformità *ex post*, la quale è condizionata all'esecuzione delle prescrizioni e quindi non sussiste al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, ma, eventualmente, solo alla data futura ed incerta in cui la richiedente avrebbe ottemperato alle prescrizioni.

Dello stesso avviso si è mostrata la giurisprudenza, la quale ha più volte ribadito come *“alla luce del vigente ordinamento giuridico non [sia] ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 o di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 subordinata alla esecuzione di opere edilizie, anche se gli ulteriori interventi sono finalizzati a ricondurre l’immobile abusivo nell’alveo di conformità degli strumenti urbanistici o compatibili con il paesaggio”* (T.A.R. Campania, Napoli, sez. VII, 04/06/2014, n. 3066; in senso conforme, ma più recente, si veda T.A.R. Sicilia, Palermo, sez. II, 05/10/2016, n. 2295, per cui *“il permesso di costruire in sanatoria non può essere subordinato alla realizzazione di ulteriori interventi, sia pur finalizzati a ricondurre l’immobile abusivo nell’alveo di conformità degli strumenti urbanistici o compatibili con il paesaggio: la conformità agli strumenti urbanistici deve già sussistere”*).

Una soluzione diversa contrasta ontologicamente con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica (Cass. Pen., 12 novembre 2007 n. 41567; 27 settembre 2005 n. 986; 30 maggio 2000 n. 10601), dal momento che la compatibilità urbanistica va scrutinata con riguardo alle opere già eseguite e non a quelle da eseguire (T.A.R. Liguria, Genova, sez. I, 20/06/2017, n. 538; Cons. Giust. Amm. Regione Siciliana, 15 ottobre 2009, n. 941; T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 22 novembre 2010, n. 7311; T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II: 22 ottobre 2014, n. 2523; 13 agosto 2015, n. 1900; T.A.R. Veneto, Venezia, sez. I, 20 novembre 2015 n. 1239).

Di conseguenza, il procedimento di sanatoria deve avere ad oggetto l'opera edilizia nello stato di fatto in cui si trova effettivamente e non nello stato di fatto in cui potrebbe trovarsi a seguito dell'esecuzione degli interventi edilizi per i quali si chiede l'accertamento di conformità.

Pertanto, nel caso di specie, la sanatoria potrà essere concessa solamente allorché il locale in discussione si presenti – nel progetto così come nello stato di fatto – come “cantina”, e sempre che tale trasformazione risulti conforme agli standard urbanistico-edilizi prescritti dalla normativa vigente.

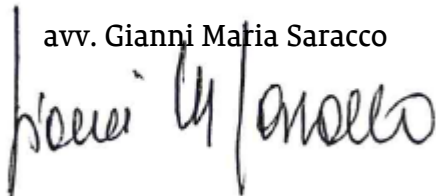
Nel caso contrario, qualora cioè il locale dovesse continuare a presentarsi quale “taverna”, in violazione degli standard richiesti per questi tipi di stanze, al proprietario non resterà altra scelta che ridurre in pristino i locali per poi eventualmente richiedere, in un secondo momento, l’ordinario titolo abilitativo richiesto per la realizzazione di una cantina.

Da ultimo si ricorda che, in caso di accoglimento della domanda di sanatoria, le eventuali misure sanzionatorie, ulteriori rispetto a quelle collegate al procedimento di sanatoria, inevitabilmente decadranno per il venir meno del loro presupposto, ossia il carattere abusivo dell’opera realizzata, in ragione dell’accertata conformità dell’intervento.

* * *

Riteniamo, con ciò, di aver esaurientemente esaminato il quesito sottoposto alla nostra attenzione.

Restiamo a disposizione per qualsiasi altro chiarimento si rendesse necessario e ne approfittiamo per porgere i nostri migliori saluti,

avv. Gianni Maria Saracco


avv. Laura Formentin
