

Publicato il 16/05/2022

**N. 00677/2022 REG.PROV.COLL.**  
**N. 00352/2017 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 Puglia**

**(Sezioni Unite)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 352 del 2017, proposto da Sciancalepore Saverio e Cosmo S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Michele Marella e Nicolo' Marella, con domicilio eletto presso lo studio Michele Di Pinto in Bari, Piazzale Aldo Moro, n.28;

***contro***

Comune di Bisceglie, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Gennaro Rocco Notarnicola, con domicilio eletto presso lo studio Gennaro Notarnicola in Bari, via n. Piccinni, n.150;

***per l'annullamento***

- del provvedimento dirigenziale prot. 5301 del 7.2.2017, comunicato con R.a.r. ricevuta il 9.2.2017, con il quale è stato negato il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per il recupero del sottotetto di cui all'istanza prot. 45857 del 18.10.2016 ai sensi dell'art. 3, lett. d), d.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 33/2007;

- dell'ordinanza dirigenziale n. 29 del 23.2.2017, ricevuta in data 13.3.2017, con la quale è stata ingiunta la demolizione del solaio in legno a falda inclinata realizzato sull'ex stenditoio scoperto sul lastrico solare, con contestuale demolizione della muratura circolare perimetrale di tompagno e delle tramezzature interne;
- di ogni altro atto o provvedimento, ancorché incognito, interno, istruttorio, consultivo, endoprocedimentale, inerente, connesso, presupposto, preparatorio o conseguente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 3.5.2022 la dott.ssa Desirèe Zonno e uditi per le parti i difensori avv. Giuseppe Domenico Rizzi, su delega dell'avv. Gennaro Notarnicola, per il Comune resistente;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

Con ricorso ritualmente notificato in data 6.4.2017, la società ricorrente ha impugnato il provvedimento (nota prot. 5301 del 7.2.2017) con cui il Comune di Bisceglie ha negato “il rilascio di Permesso di Costruire in sanatoria (...) per opere consistenti nella chiusura di uno stenditoio scoperto e recupero di n.3 vani tecnici ai fini residenziali (insistenti a livello del lastrico solare dell'immobile sito in Bisceglie alla Via della Repubblica, n. 52) considerati dalle SS.LL. come “sottotetti” in applicazione della L.R. n. 33/2007, in quanto trattasi di ampliamento di volumetria edilizia, in contrasto con gli indici e parametri urbanistici della zona B5 di riferimento del vigente PRG”; nonché la conseguenziale ordinanza n. 29 del 23.2.2017, ricevuta il successivo 13.3.2017, recante ingiunzione alla demolizione sia “del solaio in legno a falda inclinata realizzato sull'ex stenditoio scoperto sul lastrico solare”, sia “della

muratura circolare perimetrale di tomagno e delle tramezzature interne”, in quanto realizzati sine titulo.

In punto di fatto, espone la ricorrente di aver presentato all’Ente Comunale (in data 10.10.2006 e in relazione all’edificio principale dianzi indicato) una DIA per la realizzazione -sul lastrico solare, intorno all’esistente torrino scala- di un corpo di fabbrica (destinato a vano tecnico) formato da n.3 vani tecnici di cui n.2 destinati a “centrale termica” ed uno a “riserva idrica”, oltre che da uno spazio scoperto, destinato a “stenditoio”, delimitato da un elemento decorativo in muratura ad esedra semicircolare; rispetto alla descritta configurazione dell’ultimo piano di copertura del fabbricato de quo, il Servizio edilizia privata della ripartizione tecnica del Comune di Bisceglie ha rilasciato, in data 10.12.2007, certificato di agibilità n. 56/2007.

In seguito, in data 18.10.2016, la ricorrente ha presentato domanda di permesso di costruire prot. 45857 ai sensi dell’art. 3, lett. d) d.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 33/2007, recante la disciplina degli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, per ampliamento e cambio di destinazione d’uso dell’intero manufatto ubicato sul lastrico solare (da vano tecnico ad abitazione) con chiusura dello stenditoio scoperto.

L’Ente Comunale ha adottato i provvedimenti suesposti, oggetto dell’odierno gravame, avendo accertato, a seguito di un sopralluogo del 27.10.2016, le seguenti opere sul lastrico solare: “variazione della destinazione d’uso dei vani tecnici, ad uso residenziale; chiusura dello stenditoio scoperto, con solaio di copertura in legno e muratura ad esedra semicircolare con vetrate, costituendo di fatto un volume edilizio”.

Avverso i suddetti provvedimenti insorge la società istante con ricorso articolato in tre motivi di doglianza (che, per esigenze di sintesi, saranno debitamente esposti nel prosieguo motivazionale), deducendo – questo, in sintesi, il punto nodale della controversia – l’applicabilità al caso di specie della L.R. n. 33/2007 che, per la sua funzione recuperatoria e

conseguentemente derogatoria rispetto al regime urbanistico ordinario, renderebbe assentibile l'insieme delle opere realizzate per le quali si è richiesto il rilascio del PdC in sanatoria.

Premette, a sostegno delle proprie asserzioni, che la domanda di permesso di costruire presentata in data 18.10.2016 sarebbe, in realtà, strutturata su due distinti profili: a) il recupero dei volumi tecnici, mutati nella destinazione d'uso, in quanto attualmente destinati a scopo residenziale; b) il recupero dello stenditoio, mutato nella destinazione d'uso tramite un intervento qualificabile in termini di "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, lett. d) dPR n. 380/2001, consistente "nell'inserimento di una copertura lignea".

Il Comune di Bisceglie si è costituito in giudizio in data 23.6.2017.

Le parti, in vista dell'udienza di discussione, hanno depositato le rispettive memorie conclusionali e di replica.

In particolare, con memoria dell'1.4.2022, l'Amministrazione resistente ha ampiamente controdedotto alle doglianze articolate dalla società ricorrente la quale, dal canto suo, con memoria di replica (12.4.2022), ha eccepito la tardività dell'avversa conclusionale, poiché depositata alle ore 18:37 del (ritenuto) ultimo giorno utile, dunque, oltre l'orario limite delle 12:00, ritenendo a tal proposito applicabile l'art. 4, co. 4, delle norme di attuazione del c.p.a. (allegato 2 del d.lgs. n. 104/2010), ove è stabilito che "agli effetti dei termini a difesa e della fissazione delle udienze camerali e pubbliche il deposito degli atti e dei documenti in scadenza effettuato oltre le ore 12:00 dell'ultimo giorno consentito si considera effettuato il giorno successivo".

All'udienza del 3.5.2022 la causa è stata trattenuta in decisione.

Il ricorso non è fondato.

In via preliminare, il Collegio ritiene di dover disattendere l'eccezione di tardività formulata dalla ricorrente.

Come evidenziato dalla difesa dell'Ente nella memoria di passaggio in decisione della causa versata in atti il 29.4.2022, il trentesimo giorno libero antecedente l'udienza di trattazione del ricorso coincideva con la data del 2.4.2022 liddove la memoria in parola è stata depositata il giorno precedente talché la stessa è tempestiva.

Venendo allo scrutinio del merito della controversia, con il primo motivo di ricorso, la ricorrente sostiene che l'Ufficio Comunale, in ossequio al principio di proporzionalità e in applicazione della L.R. n. 33/2007, avrebbe dovuto quantomeno assentire il recupero dei tre vani tecnici, costituenti una volumetria preesistente alla presentazione della domanda di permesso di costruire (nonché originariamente prevista nel progetto assentito dal Comune), come dimostrerebbe la circostanza che l'ordinanza ripristinatoria, nell'ingiungere la demolizione della tettoria e delle mura perimetrali, non ordina il ripristino della originaria destinazione d'uso dei detti vani; sostiene, poi, che lo stenditoio delimitato da mura perimetrali andrebbe considerato quale "volume edilizio", ricadendo, pertanto, nell'ambito applicativo della L.R. n. 33/2007 e dovendosene, quindi, assentire il recupero, unitamente all'inserimento "della copertura lignea", intervento riconducibile alla nozione di ristrutturazione edilizia, finanche in deroga ai parametri edilizi ordinari.

La doglianza, sotto entrambi i profili denunciati, non può trovare accoglimento.

Preliminarmente, deve sgombrarsi il campo dall'allegazione contenuta in ricorso secondo cui l'Amministrazione, nel vagliare l'intervento edilizio, avrebbe dovuto considerare in maniera atomistica i singoli interventi, distinguendo, anche ai fini dell'applicazione della L.R. n.33/2007, i lavori di mutamento di destinazione d'uso dei vani tecnici dalla chiusura dello stenditoio scoperto.

Le opere, infatti, vanno considerate globalmente, in quanto inscindibilmente legate dal vincolo della funzionalità unitaria, essendo

evidente che la ricorrente le ha realizzate per usarne in modo congiunto, ricavando un piccolo appartamento mediante cambio di destinazione d'uso dei preesistenti vani tecnici e realizzazione, in ampliamento agli stessi, di un ulteriore ambiente (esteso circa mq. 40,00); si è costituito, pertanto, un nuovo volume, allorché le quinte murarie sono state materialmente congiunte l'una con l'altra sino a rendere perimetralmente chiusa su ogni lato la superficie stenditoio e laddove, poi, è stata realizzata la tompagnatura orizzontale di detta area con un tetto ligneo.

Confermato, quindi, che l'intervento va considerato come unicum inscindibile, non può essere percorribile la tesi secondo cui l'Amministrazione avrebbe dovuto quantomeno assentire il recupero dei vani tecnici, in quanto volumetria preesistente.

Né, d'altra parte, e si giunge così allo scrutinio del secondo profilo di doglianza, può invocarsi nel caso di specie l'applicazione della L.R. n. 33/2007, recante la disciplina degli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, poiché un volume già esistente, ovvero, in base ai principi generali in materia edilizia, un volume integralmente chiuso, costituisce, sul piano materiale, una necessaria preconditione del possibile recupero a fini abitativi (cfr., da ultimo, CDS n.8227/2021), coerentemente con la ratio della normativa in questione, tesa ad evitare l'ulteriore consumo di suolo con nuove costruzioni e, quindi, a consentire lo sfruttamento a fini abitativi di volumi "esistenti" prima non destinati a residenza, facilitando il recupero di spazi precedentemente non idonei a fini abitativi.

Ebbene, nel caso di specie, il Collegio, richiamata la granitica giurisprudenza secondo cui dalla chiusura di un locale aperto, deriva la realizzazione di un nuovo volume (cfr. CDS n.8227/2021 in caso di stenditoio aperto su un lato; n. 6432/2020; n. 4969/2020 rispetto alla chiusura di portici e balconi, i quali spesso possono essere delimitati dal solaio di copertura e chiusure laterali, ma per cui è pacificamente esclusa la

qualifica di “volume già esistente”), osserva che la circostanza che lo stenditoio fosse “scoperto” prima degli interventi de quibus rende, alla luce di quanto precede, di per sé inapplicabili le disposizioni della legge regionale, avendo la ricorrente, come visto, costituito un nuovo volume, allorché le quinte murarie sono state materialmente congiunte l’una con l’altra sino a rendere perimetralmente chiusa su ogni lato la superficie stenditoio e laddove, poi, è stata realizzata la tompagnatura orizzontale di detta area con un tetto ligneo.

Con il secondo motivo di ricorso, la ricorrente censura il provvedimento demolitorio, denunciandone la contraddittorietà, laddove ordina, in parte dispositiva, la demolizione di opere (l’elemento decorativo in muratura semicircolare) che, in parte argomentativa, vengono definite “risultanti dagli elaborati progettuali originariamente assentiti”; lamenta, inoltre, il difetto d’istruttoria, posto che “la mera apposizione della copertura lignea” non giustificherebbe l’ordinanza di demolizione, giacché “non assume sostanziale rilevanza urbanistica”.

Il motivo non coglie nel segno.

L’ordinanza di demolizione, anzitutto, resiste alla censura di contraddittorietà, in quanto ha ad oggetto le tompagnature laterali del nuovo volume, nella misura in cui l’esedra semicircolare così come originariamente conformata risulta completamente stravolta nella sua destinazione funzionale (meramente ornamentale), fungendo attualmente anche da elemento di sostegno del solaio di copertura prima inesistente e da tompagno del nuovo vano abusivamente ricavato (fermo restando che potrà essere ripristinata nella sua consistenza originariamente assentita).

Inoltre, quanto all’apposizione della copertura lignea, la ricorrente, ancora una volta, incorre nell’errore di propugnare una considerazione atomistica dei singoli interventi, ciò che, però, non consente di comprendere l’effettiva portata dell’operazione e la conseguente rilevanza sul piano urbanistico che, come efficacemente sostenuto dalla difesa comunale, deve ritenersi

senz'altro significativa, posto che, come già chiarito, l'apposizione della copertura lignea ha reso possibile la costituzione di nuova volumetria non consentita.

Con il terzo e ultimo motivo di ricorso, la ricorrente censura la violazione dell'art. 34, co. 2, dPR n. 380/2001, laddove, nello stabilire che la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, presuppone che l'Ufficio Comunale conduca all'uopo un accertamento tecnico, del tutto omesso nel caso di specie.

Il motivo è infondato.

L'art. 34 cit., evocato dal ricorrente, individua chiaramente il proprio perimetro applicativo, costituito dall'ipotesi in cui si è in presenza di opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire.

Nella fattispecie, - in disparte la circostanza che secondo la prevalente giurisprudenza (cfr., ex ceteris, T.A.R. Palermo, n. 439/2020) è onere dell'interessato presentare istanza di applicazione della sanzione sostitutiva, dimostrando l'impossibilità della riduzione in pristino, senza pregiudizio per la parte non illegittima del fabbricato - non ricorrono i presupposti applicativi previsti dalla suddetta normativa.

In prima battuta, occorre precisare che nel caso di specie non viene in rilievo un'ipotesi di parziale difformità (categoria residuale in cui rientrano le opere non riconducibili ai casi di totale difformità, rappresentate da interventi di modesta entità concretizzanti in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali del manufatto), avendo il ricorrente realizzato le opere abusive in assenza di titolo abilitativo; né, d'altra parte, la mera circostanza che esse si risolvano in interventi che accedono ad un'opera preesistente rende applicabile la norma in esame, dal momento che, come affermato da granitica giurisprudenza, l'art. 34, cit., presuppone che vengano in rilievo gli stessi lavori edilizi posti in essere a seguito del rilascio del titolo e in parziale difformità da esso e non è,

quindi, applicabile alle opere realizzate senza titolo per ampliare un manufatto preesistente (CDS n. 2325/2016).

Conclusivamente, il ricorso non può trovare accoglimento.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna parte ricorrente al pagamento in favore del Comune di Bisceglie delle spese di lite che liquida in complessivi euro 2000,00, oltre accessori di legge (spese generali in misura massima).

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

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 3.5.2022 con l'intervento dei magistrati:

Angelo Scafuri, Presidente

Vincenzo Blanda, Consigliere

Desirèe Zonno, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Desirèe Zonno**

**IL PRESIDENTE**

**Angelo Scafuri**

**IL SEGRETARIO**