

N. 00834/2015 REG.PROV.COLL.

N. 01661/2014 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 Toscana

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1661 del 2014, proposto da:  
Giobatta Coccia, rappresentato e difeso dall'avv. Vittorio Chierroni, con domicilio  
eletto presso lo Studio Legale Lessona in Firenze, via dei Rondinelli n. 2;

*contro*

Comune di **Greve** in Chianti in Persona del Sindaco P.T., rappresentato e difeso  
dall'avv. Francesco Paolini nel cui studio in Firenze, via F. Puccinotti, 30 è  
elettivamente domiciliato;

*per l'annullamento*

- del provvedimento del Responsabile del Settore 5 del Comune di **Greve** in Chianti  
prot. n. 12448 dello 09.07.2014 avente ad oggetto "CONDONO EDILIZIO L.  
47/85 e s.m.i. - Diniego dell'istanza presentata il 30.09.1986 prot. n. 13906, relativa  
ai lavori di REALIZZAZIONE DI LOCALI ACCESSORI UBICATI in via di  
Petriolo - Loc. Castellinuzza (Busta C/85/2376) e conseguente:  
ARCHIVIAZIONE dell'istanza presentata il 28.02.1995 prot. n. 4500 relativa ai

lavori di MODIFICHE AD ACCESSO A CIVILE ABITAZIONE ubicati in via di Petriolo - Loc. Castellinuzza (Busta C/94/452 - Condono edilizio L. 724/94 e s.m.i.): CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO amministrativo prot. n. 26319 del 18.12.2012";

- dell'ordinanza del Responsabile del Settore 5 del Comune di **Greve** in Chianti n. 131 (prot. n. 12479) del 10.07.2014 "di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi su immobile posto in via Petriolo, Loc. Castellinuzza";

- degli atti tutti di cui sopra comunque presupposti, connessi e consequenziali ed in particolare dei richiamati rapporti e relazioni istruttorie.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di **Greve** in Chianti in Persona del Sindaco P.T.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 maggio 2015 il dott. Raffaello Gisondi e uditi per le parti i difensori C. Pelagatti delegato da V. Chierroni e F. Paolini.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

Il ricorrente in data 30/09/1986 ha presentato domanda di condono per la trasformazione di un preesistente locale pertinenziale in fabbricato principale senza titolo edilizio.

Nelle more del procedimento innescato da tale istanza l'amministrazione ha accordato al ricorrente una sanatoria edilizia per la modifica della copertura del fabbricato.

Il medesimo ricorrente con d.i.a. presentata in data 22/09/1999 ha eseguito sull'immobile lavori di consolidamento statico senza che il Comune opponesse rilievi.

Avendo nel corso di tali lavori realizzato alcune difformità il Sig. Coccia ha chiesto ed ottenuto dal comune di **Greve** in Chianti una ulteriore sanatoria munita di relativa autorizzazione paesaggistica.

In data 18/12/2012 il Comune comunicava al ricorrente i motivi ostativi all'accoglimento della sua originaria domanda di condono, consistenti nella violazione delle distanze inderogabilmente previste sia rispetto al confine che dalla strada.

Previa dichiarazione di inefficacia della d.i.a. con cui erano stati eseguiti i lavori di consolidamento e annullamento in via di autotutela la sanatoria rilasciata per le opere realizzate in difformità, il comune di **Greve** in Chianti respingeva la domanda di condono ed ordinava, poi, la demolizione delle opere abusive.

Tali atti sono stati impugnati dal Sig. Coccia il quale con il primo motivo si duole che l'amministrazione non avrebbe motivato l'annullamento in via di autotutela della concessione in sanatoria n. 94 del 2003 ai sensi dell'art. 21 nonies della L. 241/90 per le opere di adeguamento sismico.

L'annullamento del predetto provvedimento, secondo il ricorrente, comporterebbe la sanatoria dell'intero abuso edilizio atteso che nel sanare le varianti apportate nel corso delle opere di adeguamento il Comune avrebbe in realtà condonato l'intero manufatto.

Con il secondo motivo il Sig. Coccia afferma che la violazione delle distanze dal terreno confinante non potrebbe comportare la incondonabilità dell'opera abusiva atteso che il condono verrebbe rilasciato con la salvezza dei diritti dei terzi.

A prescindere da ciò nella specie l'avvicinamento al confine avrebbe ricevuto l'assenso del proprietario confinante.

Nemmeno l'asserita mancanza della distanza minima dalla strada avrebbe potuto legittimare il diniego sia perché tale circostanza sarebbe emersa solo nella motivazione del provvedimento finale senza preventiva comunicazione, sia perché il manufatto sarebbe stato realizzato prima della strada medesima ed ancora perché l'immobile si troverebbe ad una quota di m. 3,5 più alta rispetto alla stessa.

Con un ulteriore motivo di ricorso il Sig. Coccia afferma che l'ordinanza di demolizione sarebbe autonomamente illegittima nella parte in cui minaccerebbe la acquisizione gratuita dell'area sulla quale insiste l'immobile abusivo e delle sue pertinenze, trattandosi di opere realizzate su un preesistente manufatto legittimamente edificato.

Con l'ultimo motivo il ricorrente contesta che il Comune non avrebbe potuto ordinare la demolizione d'ufficio ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 in quanto la costruzione sarebbe stata assentita sotto il profilo paesaggistico e perché si tratterebbe di una illegittima duplicazione dell'ordine già impartito ai sensi dell'art. 132 della L.R. 1/2005.

Si è costituito il comune di **Greve** in Chianti che ha svolto difese.

Il ricorso è infondato.

Appare preliminare l'esame dei motivi che investono direttamente il diniego di sanatoria edilizia.

Come questo Tribunale ha già affermato, le prescrizioni contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi in tema di distanze legali nelle costruzioni, essendo dettate - contrariamente a quelle del codice civile - a tutela dell'interesse generale a un prefigurato modello urbanistico, non sono derogabili dai privati. Ne consegue l'invalidità - anche nei rapporti interni - delle convenzioni stipulate fra proprietari confinanti le quali si rivelino in contrasto con le norme urbanistiche in materia di distanze, salva peraltro rimanendo la possibilità - per questi ultimi - di accordarsi sulla ripartizione tra i rispettivi fondi del distacco da osservare

(Cassazione civile sez. II, 04/02/2004, n.2117). Tali accordi si risolvono in limitazioni del fondo confinante a favore di quello su cui l'opera in deroga alle distanze è stata realizzata il cui sfruttamento edilizio subisce una limitazione particolare dovendo compensare nei distacchi la distanza non osservata dal vicino. Una siffatta pattuizione equivale a una servitù prediale la cui costituzione può avvenire solo mediante contratto in forma scritta che, nella specie, non risulta essere stato stipulato.

Peraltro, anche il mancato rispetto della distanza dalla strada costituisce un vincolo di inedificabilità assoluta idonea a precludere il rilascio del condono a prescindere dal fatto che la relativa circostanza non sia stata previamente comunicata come motivo ostativo.

La tesi secondo cui l'opera abusiva preesisterebbe alla realizzazione della viabilità non è stata, infatti, supportata da prove (tale non potendo considerarsi la dichiarazione di atto notorio, soprattutto dopo l'introduzione della prova testimoniale nel giudizio di legittimità ad opera del c.p.a.) e la asserita differenza di altezza fra la base del manufatto e la strada non costituisce ragione per escludere l'operatività della fascia di rispetto.

Il diniego di condono travolge tutte le successive autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune relativamente al manufatto abusivo posto che la sua legittimità ne costituiva, all'evidenza, un presupposto indefettibile.

Non può, invero, condividersi la tesi secondo cui dalla sanatoria rilasciata nel 2003, con riguardo ai lavori di consolidamento sismico, sarebbe derivato il condono dell'intero manufatto.

Tale provvedimento, infatti, non poteva avere un oggetto più ampio di quello prefigurato nella relativa istanza che, appunto, riguardava opere di consolidamento e non la trasformazione dell'intero fabbricato. Sicché, una volta accertata l'impossibilità di condonare l'abuso principale, l'Amministrazione non poteva che

trarne le dovute conseguenze e ritirarla essendone venuto meno il presupposto logico e giuridico. Siffatta operazione, peraltro, non si inquadra nel potere di annullamento d'ufficio di cui all'art. 21 nonies della L. 241/90, ma appartiene alla tipologia di atti che giurisprudenza e dottrina qualificano come "declaratorie di decadenza" i quali trovano giustificazione nel venir meno ex post dei presupposti specifici su cui il provvedimento ritirato si basava.

Anche i motivi che colpiscono in via autonoma l'ordinanza di demolizione sono privi di fondamento.

Il manufatto abusivo consisteva, per stessa ammissione del ricorrente, nella sostituzione di un precedente manufatto pertinenziale con un vero e proprio fabbricato. Si è, quindi, trattato a tutti gli effetti di una nuova costruzione e non di un intervento di ristrutturazione o ampliamento di un immobile preesistente. Bene ha fatto, quindi, il Comune ad applicare l'art. 132 della L.R. 1/2005 nella parte in cui prevede che nel caso di mancata ottemperanza all'ordine di ripristino segue l'acquisizione dell'area di sedime al patrimonio pubblico.

La censura rivolta avverso la parte del provvedimento che fonda l'impartito ordine di ripristino anche sull'art. 167 del D.Lgs 42/2004 è, invece, inammissibile, atteso che l'ingiunzione a demolire troverebbe in ogni caso giustificazione nel carattere abusivo del fabbricato sotto il profilo strettamente edilizio.

Il ricorso deve, quindi, essere respinto.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, Sezione III, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge. Condanna il ricorrente alla refusione delle spese di lite che liquida in Euro 3.000,00 oltre IVA e c.p.a

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 5 maggio 2015 con l'intervento dei magistrati:

Maurizio Nicolosi, Presidente

Riccardo Giani, Consigliere

Raffaello Gisondi, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 27/05/2015

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)