



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania  
Sezione di Salerno

N. 578 Reg. Sent.  
ANNO 1995  
N.2045 Reg. Gen.  
ANNO 1990

composto dai magistrati

DR. ALESSANDRO FEDULLO - Presidente  
DR. ANDREA MIGLIOZZI - Consigliere, rel.  
DR. FILIPPO PORTOGHESE - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. 2045/1990 Reg.Gen., proposto da TROTTA Maria, rapp.ta e difesa dall'avv. Gennaro Barbirotti con elezione di domicilio presso lo studio del medesimo, in Salerno, alla Via Due Principati n.17, come da mandato a margine del ricorso;

contro

il Comune di Sapri, in persona del Sindaco pro tempore, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

della concessione edilizia in sanatoria di cui al provvedimento sindacale 148/90 del 17.10.90 limitatamente alla parte in cui si impone il rispetto delle prescrizioni dettate dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 2.12.89 nonchè del suddetto parere della C.E.C., del successivo verbale del 28.9.89 e della relazione di sopralluogo del Tecnico Comunale del 26.10.89;

Visti il ricorso ed i relativi allegati;







Vista la memoria difensiva prodotta dalla parte ricorrente;

Visti gli atti tutti di causa;

Udita alla pubblica udienza del 5 aprile 1995 la relazione del dr. Andrea Migliozi;



Udito, altresì, l'avv. Di Lieto per delega dell'avv. Barbirotti per la ricorrente;

Ritenuto e considerato in fatto e in diritto quanto segue:

### FATTO

La sig.ra Trotta Maria ottenne dal Comune di Sapri in data 28 febbraio 1989 la concessione edilizia n.36/89 per la realizzazione del tetto di copertura da realizzarsi su un immobile di sua proprietà; alla predetta venne pure rilasciata, sempre in relazione alle suddette opere, la concessione di variante in corso d'opera di cui al provvedimento P.E. 138/89 del 2.8.89.

Nell'esecuzione dei lavori fu realizzata, relativamente all'altezza del fabbricato, una lievissima variazione per la quale la sig.ra Trotta presentò ed ottenne concessione edilizia in sanatoria ex art.13 legge 47/85.

Detta concessione, la n.148/9 del 15 ottobre 1990, riporta il parere della Commissione Edilizia Comunale reso nella seduta del 2.12.89 e recante il seguente tenore: "il sottotetto non deve assolutamente essere trasformato in spazio fruibile ad uso abitativo e pertanto ... esprime parere favorevole alle seguenti imprescindibili condizioni: il solaio di calpestio del sottotetto va aumentato di cm.30 di modo che all'altezza ne vengano le seguenti misurazioni ml.1,31 e ml.1,21 e alla linea di








colmo ml.2,15; eliminazione del lucernaio sul prospetto retrostante; l'accesso al sottotetto deve avvenire a mezzo di scala retrattile e non in muratura".

L'interessata con ricorso notificato il 17.12.90 e depositato presso la Segreteria il giorno 29 successivo, ha impugnato l'anzidetta concessione limitatamente alla parte in cui impone il rispetto delle condizioni dettate dalla Commissione Edilizia, come sopra meglio specificate.

Questi i motivi di impugnazione:

1. Violazione di legge (art. 13 legge 28.2.85 n.47)-Eccesso di potere (difetto assoluto di motivazione, genericità, perplessità, apoditticità, illogicità, irrazionalità, carenza istruttoria e del procedimento, sviamento, arbitarietà)-Violazione del principio di buona amministrazione in quanto non viene indicata alcuna difformità dagli strumenti urbanistici generali e di attuazione nè è dato comprendere da quali prescrizioni normative emergano le altezze indicate dalla C.E.C.;
2. Violazione di legge (art.13 legge 28.2.85 n.47;-art.9 lett.a legge 28.1.77 n.10; art.31 lett.b legge 5.8.78 n.457)-contrasto con precedenti atti (conc.ed.gratuita n.36/89)-Eccesso di potere (carezza istruttoria della motivazione, illogicità, irrazionalità, carenza dei presupposti, altri profili) sull'assunto che, trattandosi di rifacimento del tetto di copertura, i volumi e le superfici della sottostante unità immobiliare non sono stati variati, nè risultano progettate scale in muratura;



- 
- 
- 
3. Violazione di legge (art.4 VII comma legge 28.1.1977 n.10; art.12 legge 28.2.85 n.47)-Eccesso di potere (sviamento), risolvendosi l'atto impugnato in un diniego di aumento infinitesimale di volumi tecnici del sottotetto, assolutamente ininfluenza sulla sottostante unità abitativa;
  4. Violazione del principio di razionalità e di buona amministrazione (art.97 Cost.)-Eccesso di potere (carezza dei presupposti istruttori, sviamento dal fine, abnormità, illogicità, irrazionalità, contraddittorietà) in quanto imporre l'innalzamento dell'intero solaio di calpestio significa conseguenze disastrose sulla sicurezza della struttura.


Non si è costituita l'Amministrazione intimata.

### DIRITTO

Il punto centrale della controversia attiene alla legittimità delle condizioni recate dalla concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 15 ottobre 1990 dal Sindaco del Comune di Sapri alla sig.ra Trotta Maria in relazione ai lavori di rifacimento del tetto e relativo sottotetto.

Le censure di violazione di legge (segnatamente dell'art.13 della legge 28 febbraio 1985 n.47) e di eccesso di potere per carezza di istruttoria, erroneità dei presupposti ed irrazionalità dedotte coi primi tre motivi di gravame (che per ragioni di logica connessione vanno esaminati congiuntamente) si appalesano fondate.

Con gli anzidetti profili di illegittimità parte ricorrente assume in sostanza che le condizioni apposte alla concessione in sanatoria non





sono desumibili dall'esistenza di una specifica normativa urbanistico-edilizia, nè dal punto di vista strettamente tecnico hanno una loro logicità finendo col travolgere la natura stessa dell'atto concessorio.

La tesi prospettata appare meritevole di accoglimento.

Oggetto dell'istanza di sanatoria ex art.13 legge n.47/85 è una lieve alterazione delle altezze originariamente previste in progetto all'imposta delle falde; l'Autorità comunale nell'esaminare ed approvare tale domanda impone una serie di prescrizioni al chiaro e dichiarato scopo di impedire la trasformazione dello spazio fruibile del sottotetto ad uso abitativo.

Ora, se in linea di principio, l'intento dell'Amministrazione appare meritevole di apprezzamento, ciò nondimeno la finalità perseguita avrebbe dovuto essere supportata da consistenti elementi sia di ordine tecnico che di ordine logico, la qualcosa non è dato rinvenire nelle prescrizioni recate dalla concessione stessa.

Ed invero, se l'incremento di altezza sulle due falde è di appena cm.9 sul lato sud e di cm.36 sul lato nord (e tali dati non risultano in contestazione) è indubbio che ci si trovi in presenza di una "variazione" del tutto trascurabile, avendo prodotto, la medesima, al massimo, la realizzazione di un volume tecnico di per sè insuscettibile di uso abitativo nè al riguardo l'intimato Comune ha avuto cura di fornire quanto meno con l'atto impugnato precisi dati di fatto idonei a contrastare le misure della operata variazione e quindi a confutare la non irrilevanza del maggior "volume" ricavato.



Orbene, in assenza di precisi dati tecnici e di fatto intesi ad accertare idoneità abitativa del sottotetto in questione, si rivela illogica ed arbitraria la prescrizione diretta a far aumentare il solaio di calpestio di 30 cm. e l'assurdità della adotta misura è ancor più evidente ove si consideri che l'immobile "de quo" ricade in zona A2, "Residenziale da ristrutturare", destinazione che permette interventi di ristrutturazione con un incremento massimo del 10% della cubatura esistente.

Altrettanto illogica si appalesa la prescrizione relativa all'uso, ai fini dell'accesso al sottotetto di una scala retrattile e non in muratura: anche qui si dà per supposta una circostanza -il ricavo di un volume abitabile- che sulla scorta degli elementi desumibili dagli atti di causa non appare avere un suo fondamento.

Di talchè, se è vero che le clausole accidentali possono essere apposte anche all'atto amministrativo, non è men vero che la presenza delle stesse non deve da una parte alterare la struttura e la funzione tipica dell'atto stesso e dall'altra comprimere le situazioni giuridiche dei destinatari (cfr. Cons. Stato Sez. VI 7 marzo 1978 n.321-idem Sez. V 13 ottobre 1993 n.1031).

Nel caso di specie l'apposizione delle condizioni così come formulate dalla Commissione Edilizia finisce con l'alterare la funzione tipica della concessione in sanatoria che resta quella di attestare la conformità dell'"abuso" realizzato agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e il non contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della





presentazione della domanda di guida che le condizioni stesse in quanto illegittime vanno annullate.

Il ricorso va, pertanto, accolto, restando assorbito il quarto ed ultimo mezzo di gravame.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

**P.Q.M.**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania**

**-Sezione di Salerno-**

definitivamente pronunciando sul ricorso n.2045/90, lo **ACCOGLIE** nei sensi di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Sapri alla rifusione, in favore della ricorrente, delle spese e competenze del giudizio che si liquidano complessivamente in £.1.000.000 (unmilione).

ORDINA che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Salerno, nella Camera di Consiglio del T.A.R. del 5 aprile 1995.

**DR.ALESSANDRO FEDULLO**

Presidente

**DR.ANDREA MIGLIOZZI**

Consigliere est.

*Alessandro Fedullo*

*Andrea MiglioZZi*

Il Segretario

*[Signature]*

t/b

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

**21 NOV. 1995**

Il

(Art. 55, L. 27-4-1982, n. 186)

Il Segretario

*[Signature]*