



COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli

Segreteria Generale

081/8329501 – 502 Fax 0818337110

segreteria generale@comune.santantimo.na.it

segreteria generale@cert.comune.santantimo.na.it

ufficiosegreteria@comune.santantimo.na.it

ORIGINALE

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

SESSIONE Ordinaria <input checked="" type="checkbox"/>	Prima convocazione <input checked="" type="checkbox"/>	Seduta Publica
<input type="checkbox"/>	Seconda convocazione <input type="checkbox"/>	
N° 49 Del 25.10.2012	OGGETTO: Proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 24 comma 1 e 2 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale. Atto di indirizzo generale in tema di recupero abitativo dei sottotetti in sanatoria ai sensi della L.R.15/2000;	

L'anno **duemiladodici** il giorno **venticinque** del mese di Ottobre alle ore 19,00 nella sala Consiliare del Comune di Sant'Antimo con l'osservanza delle norme prescritte dalla legge vigente e con appositi avvisi notificati ai sensi delle vigenti disposizioni, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali.

Fatto l'appello risultano :

	Presente	Assente		Presente	Assente
	X		14	CASTIGLIONE SALVATORE	X
1	X		15	CAPPUCCIO NELLO	X
2	X		16	CHIARIELLO NUNZIO	X
3	X		17	PEDATA ANTIMO	X
4	X		18	ANGELINO MASSIMILIANO	X
5	X		19	PEDATA FERDINANDO	X
6	X		20	PALLADINO ADRIANA	X
7	X		21	BARRETTA PASQUALE	X
8	X		22	RUSSO DOMENICO ANTONIO ANTIMO	X
9	X		23	VERRONE MARIO	X
10	X		24	DI GIUSEPPE PASQUALE	X
11	X				
12	X				
13	X				

Partecipa il Segretario Generale dr.sa Carla TANZILLO

Spett.: Sindaco del Comune di S. Antimo

COMUNE DI SANT'ANTIMO
DATA ARRIVO 10-09-2012
N.PROT. 0026825
del 10-09-2012
CAT. 1 CL. 2 FASC. 5

→ Spett.: Presidente del Consiglio Comunale
del Comune di S. Antimo

Oggetto: Proposta di Deliberazione ai sensi dell'art.24 comma 1 e 2 del regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale di S. Antimo approvato con Delibera di C.C. n. 40 del 9.05.2000

I sottoscritti consiglieri comunali **Chiariello Nunzio, Castiglione Salvatore e Cappuccio Nello** propongono al Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui in oggetto, la seguente proposta di deliberazione

Atto di indirizzo generale in tema di recupero abitativo dei sottotetti in sanatoria ai sensi L.R. 15/2000

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO

-che la legge regionale 15/2000 consente il recupero abitativo dei sottotetti esistenti come normati dagli art. 3 e 4 e 6;

-che recentemente, con l'emanazione della legge regionale n. 19/2009 (cd. Piano Casa), le norme della suddetta legge 15/2000, per quanto attiene al recupero abitativo dei sottotetti, trovano applicazione per i sottotetti realizzati al 29/12/2009 ;

CONSIDERATO

-che il Consiglio Comunale così come dettato dall'art. 42 comma 1 del D. Lgs 267/2000 è definito organo di indirizzo politico-amministrativo;

-che l'art.4 del D.lgs 165/2001 (Indirizzo politico amministrativo. Funzioni e responsabilità) prevede che ai dirigenti spetta l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi che esiste una distinzione delle competenze dagli organi di Governo (politici o elettivi) e gli Organi burocratici (Dirigenti e Responsabili di servizi);

-che pervengono in proposito al Comune richieste di applicazioni delle norme sul recupero abitativo dei sottotetti sia in regime ordinario che in regime di sanatoria , in quest'ultimo caso appellandosi a recenti Sentenze del TAR Campania , in particolare alle nn. 1624/11, 1625/11 e 2950/11;

Sulla base di quanto sopra esposto

- visto lo Statuto Comunale vigente
- visto l'art. 24 del Regolamento Comunale per il funzionamento del Consiglio Comunale vigente
- visto il D.lgs 18/08/2000, n. 267
- visto la L.R. 28/11/2000, n. 15
- visto la L.R. 28/12/2009, n. 19
- visto il D.lgs 30/03/2001, n. 165

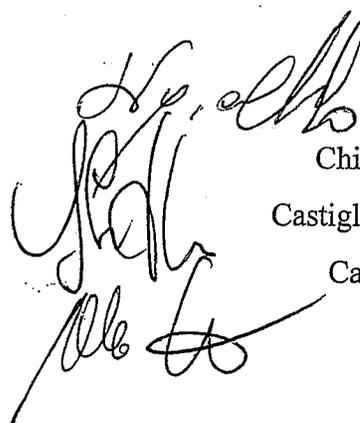
I consiglieri comunali Chiariello Nunzio, Castiglione Salvatore e Cappuccio Nello propongono al Consiglio Comunale di approvare:

- il seguente atto di indirizzo in tema di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 28/11/2000, n. 15

e di deliberare quanto segue

L'Amministrazione Comunale reputa conferente aderire al principio espresso in particolare dalla sentenza del TAR Campania n. 1625/11, che interpretando sia l'art. 3 che l'art. 6 della L.R. 15/2000, alla stregua della ratio della legge protesa all'ottimizzazione del recupero degli spazi abitativi ricavabili dai sottotetti, onde limitare l'utilizzazione edilizia del territorio, ha affermato l'assentibilità in sanatoria del cambio di destinazione d'uso dei sottotetti ai fini residenziali. Pertanto con l'entrata in vigore della L.R. 19/2009 saranno esaminate le istanze di permesso a costruire in sanatoria in relazione ai soli intervenuti mutamenti d'uso ai fini abitativi preesistenti e legittimi sottotetti ai sensi del combinato disposto di cui alle leggi regionali n. 15/2000, ve n. 19/2009 nonché dell'art. 36 del D.p.R. 380/2001. La doppia conformità presupposta verrà verificata alla stregua dei soli parametri fissati dalla l.r. n. 15/2000 in stretta relazione della deroga di cui al relativo art. 6, per i sottotetti realizzati entro il 29/12/2009 e trasformati in abitazione a partire dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 15/2000 in quanto sussiste la conformità a legge al momento dell'abuso in forza della disciplina della citata L.R. n. 15/2000 resa ultrattiva dall'art.8, comma 2 della L.R. n. 19/2009 avente quest'ultima norma, agli stessi fini, effetto retroattivo.

Sant'Antimo li 03/07/2012


I Consiglieri
Chiariello Nunzio
Castiglione Salvatore
Cappuccio Nello

Verificata la validità della seduta per essere presenti il Sindaco e n. 23 consiglieri su n.24 assegnati al Comune ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 (di seguito denominato T.U.E.L.);

Il Presidente del Consiglio, Sig. Di Lorenzo Francesco, dà lettura della proposta di deliberazione, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale della stessa

Illustra l'Assessore Verde Maria Antonella;

Interviene il Consigliere Cappuccio che illustra l'emendamento presentato dai consiglieri Chiariello- Castiglione - Cappuccio acquisito al protocollo dell'Ente in data 10.09.2012 N° 26825 sul quale il responsabile del 7 Settore ha espresso il parere allegato prot. n. 32355 del 25.10.2012;

Il Presidente sospende la seduta per 5 minuti;

Riprende la seduta alle ore 20.15;

Il Presidente mette a votazione l'emendamento presentato dal gruppo Insieme; "il seguente atto di indirizzo in tema di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della legge regionale 28/11/2000 n.15" che dovrà essere tradotto in apposito articolo "ter REC" previo parere legale di un amministrativista espresso nel più breve tempo possibile da incaricare da parte degli uffici competenti".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Uditi gli interventi integralmente riportati nella registrazione che formano parte integrante anche se non materialmente allegati e custoditi agli atti dell'Ente;

Favorevoli 19 Astenuti 5

Il Presidente mette a votazione il punto all'o.d.g.

Favorevoli 19 Astenuti 5

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione allegata al presente atto che forma parte integrante e sostanziale del presente atto con l'emendamento presentato dalla lista Insieme "il seguente atto di indirizzo in tema di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della legge regionale 28/11/2000 n.15" che dovrà essere tradotto in apposito articolo "ter REC" previo parere legale di un amministrativista espresso nel più breve tempo possibile da incaricare da parte degli uffici competenti".

OGGETTO: Testo Unico 267/2000 Pareri. Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n° _____ del _____ avente ad oggetto:

APPROVAZIONE VERBALE DELLA SEDUTA DI C.C. DEL _____ 2012

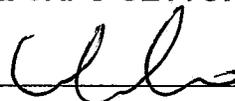
PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA (T.U.E.L. 267/2000)

Si esprime parere FAVOREVOLE

Si esprime parere SFAVOREVOLE per il seguente motivo : **VSM AGO PROT. 28694**
D3L 27.09.2012

Sant'Antimo, li 27-09-2012

IL CAPO SETTORE



PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE (T.U.E.L. 267/2000)
SETTORE RAGIONERIA

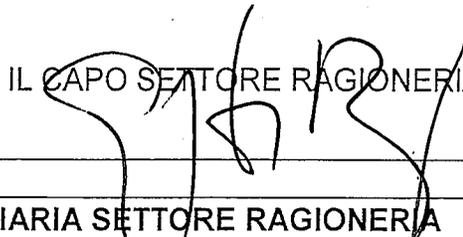
Si esprime parere FAVOREVOLE

Si esprime parere SFAVOREVOLE per il seguente motivo :

Atto estraneo al parere contabile.

Sant'Antimo li 27-09-2012

IL CAPO SETTORE RAGIONERIA



ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA SETTORE RAGIONERIA

Codice n° _____ Cap.P.e.g. n° _____ art. _____

Competenze/Residui anno _____

Impegno di euro _____

Si attesta che esiste la copertura finanziaria

Atto estraneo alla copertura finanziaria

Sant'Antimo, li _____

IL CAPO SETTORE RAGIONERIA



COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli

Via Roma, 168 - 80029 Sant'Antimo - Tel.: (081) 8329111

VII SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

Prot. n° 28694 del 27/09/2012

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Al Sig. Sindaco

Al Segretario Generale

All'Assessore alla Urbanistica

PARERE di regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 – comma 1 del D.Lgs. 267/2000 del Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

Il Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

in riferimento alla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 24, commi 1 e 2, del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale di Sant'Antimo (approvato con delibera di C.C. n°40 del 09/05/2000), presentata dai consiglieri Chiariello Nunzio, Castiglione Salvatore e Cappuccio Nello ed acquisita al prot.gen. n°26825 in data 10/09/2012,

esprime il seguente parere: **NEGATIVO**, per la seguente motivazione:

- 1) Si premette che la Legge Regionale n°15/2000, concernente “Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti”, consente, a precise condizioni, di trasformare i sottotetti esistenti (alla data di entrata in vigore della L.R. stessa) quali entità non residenziali in unità abitative.
- 2) Le tre sentenze del TAR Campania – Napoli, richiamate nella proposta di deliberato ed allegate in copia all'atto (n°1625/2011 sez. VIII, n°1624/2011 sez. VIII e n°2950/2011 sez. II), in estrema sintesi si esprimono favorevolmente sull'utilizzo di detta Legge Regionale in “sanatoria”, cioè “sanando” la destinazione d'uso abitativa non autorizzata e già esistente in sito, prima quindi che la stessa venga autorizzata mediante Permesso di Costruire, DIA o altro.
- 3) E' appena il caso di ricordare che l'uso non autorizzato di un sottotetto quale “abitazione” rientra tra le difformità essenziali, di cui all'art.34 del DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia), che sono oggetto di demolizione e/o ripristino dello status quo ante di cui all'art.31 stessa norme.
- 4) La successiva Legge Regionale n°19/2009 e s.m.i., c.d. “Piano casa”, entrata in vigore a fine dicembre 2009, e poi a gennaio 2011 (dopo la prima revisione) ha previsto all'art.8, comma 2, che:
2. Per i sottotetti realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, sono applicabili gli effetti delle norme di cui alle leggi regionali 28 novembre 2000, n°15 ...

Ma detta L.R., all'art. 12/bis ha altresì disposto che:

1. La presente legge si applica soltanto ai fabbricati regolarmente autorizzati al momento della richiesta di permesso a costruire, ricadenti sull'intero territorio regionale.

2. Le norme della presente legge prevalgono su ogni altra normativa regionale, anche speciale, vigente in materia, fermo restando, per le zone vincolate, il parere obbligatorio delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso, così come individuate dall'articolo 32 della legge n°47/1985 e successive modifiche.

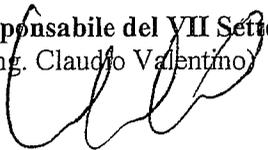
5) Da quanto detto sopra, in conclusione, si ha che:

- a) il TAR Campania ha sentenziato positivamente in merito all'applicazione in sanatoria della Legge Regionale 15/2000 (per n°3 sottotetti esistenti fino all'anno 2000);
- b) nulla si conosce in merito all'applicazione della L.R.15/2000, nel combinato disposto con la L.R. 19/2009, che vieta ogni utilizzo degli articoli della L.R.19/2009 stessa in sanatoria (... *La ... legge si applica soltanto ai fabbricati regolarmente autorizzati...*)
- c) fino alla data odierna non si hanno notizie di sentenze TAR Campania che abbiano avuto come oggetto uno o più articoli della legge regionale “Piano Casa”, così da poter essere, quanto meno, una guida

interpretativa dei punti più dibattuti e di dubbia applicazione (l'unico Tribunale Amministrativo di cui si ha notizia che si è espresso su una legge Piano-Casa della sua regione è il TAR Valle di Aosta n°43/2011 Reg.Dec.).

Una proposta di atto di indirizzo consiliare, che non contenga i riferimenti alla L.R. 19/2009, perdurando il silenzio del TAR Campania, potrà eventualmente vedere lo scrivente emettere un parere diverso dal presente.

Il Responsabile del VII Settore
(ing. Claudio Valentino)





COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli

Via Roma, 168 - 80029 Sant'Antimo - Tel.: (081) 8329111

VII SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

Prot. n° 32355 del 25/10/2012

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Al Sig. Sindaco

Al Segretario Generale

All'Assessore alla Urbanistica

PARERE di regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 – comma 1 del D.Lgs. 267/2000 del Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

Il Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

in riferimento all'emendamento alla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 24, commi 1 e 2, del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale di Sant'Antimo (approvato con delibera di C.C. n°40 del 09/05/2000), presentata dai consiglieri Chiariello Nunzio, Castiglione Salvatore e Cappuccio Nello ed acquisita al prot.gen. n°26825 in data 10/09/2012,

esprime il seguente parere sulla proposta modificata dall'emendamento: **POSITIVO**, per la seguente motivazione:

- 1) Trattasi di mero enunciato quale atto di indirizzo politico, sul quale verrà fatto un approfondimento da specialisti della materia (avvocato amministrativista) ad incaricarsi, al fine di definire nel prossimo futuro un apposito nuovo articolo del R.E.C., il quale sarà nuovamente sottoposto (è la procedura vigente) alla approvazione del Consiglio Comunale.

Il Responsabile del VII Settore
(ing. Claudio Valentino)





COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli
SEGRETERIA AFFARI GENERALI

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. del 02.10.2012

IL SEGRETARIO GENERALE

Su richiesta del Sindaco

Il Segretario, vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto:

“ Proposta di deliberazione ai sensi dell’art. 24 comma 1 e 2 del regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale. Atto di indirizzo generale in tema di recupero abitativo dei sottotetti in sanatoria ai sensi della L.R. 15/2000”, sulla stessa esprime ai sensi dell’art. 97 comma 2 del D. Lgs. n. 267/2000 il seguente parere:

“ Preso atto del parere di regolarità tecnica come espresso dal dirigente responsabile del Settore, agli atti della proposta di deliberazione in oggetto, e condividendolo nelle linee generali, ritiene, pertanto, l'atto proposto non conforme alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti dell'Ente.”

Sant'Antimo, 02. 10. 2012

Il Segretario Generale

D.ssa Carla Tanzillo



11,25
DEI 2.10.12


COMUNE DI SANT'ANTIMO
(Provincia di Napoli)

V^ Commissione Consiliare Permanente

Urbanistica -Protezione Civile-Sportello Unico- Ufficio Casa- Viabilità e Circolazione e Polizia Municipale

Verbale del 18/09/2012

L'anno 2012 addì 18/09/2012 alle ore 17.00 si è riunita la V^ Commissione Consiliare Permanente per discutere dei seguenti punti all'O.D.G

- 1) Proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 24 comma 1 e 2 del regolamento del Consiglio Comunale di S. Antimo.- Atto di indirizzo generale in tema di recupero abitativo dei sottotetti in sanatoria ai sensi L.R. 15/2000;
- 2) Eventuali e varie.

Alla seduta sono presenti i consiglieri comunali: Petito Santo in qualità di presidente ed i consiglieri comunali: Vergara Luigi, Nello Cappuccio, Crescenzo Bencivenga e Barretta Pasquale. Assiste ai lavori in qualità di segretario il dipendente Morlando Antimo. Constatato che si è raggiunto il numero legale il presidente dichiara aperta la seduta e si passa a discutere sul primo punto posto all'odg.

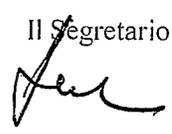
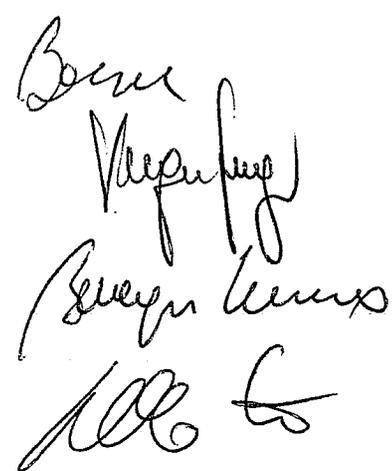
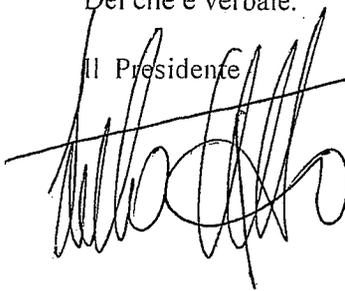
Al primo punto posto all'O.D.G. la Commissione prende in esame la proposta avanzata dai consiglieri comunali: Salvatore Castiglione, Nello Cappuccio e Nunzio Chiariello che auspicano che il Consiglio Comunale deliberi in merito a quanto nella quale gli stessi si richiamano la sentenza del TAR Campania n.1625/11 in merito alla legge 15/2000 (Piano Casa) e precisamente agli art 3, e 6 protesa all'ottimizzazione del recupero degli spazi ricavabili dai sottotetti e affermato l'assentibilità in sanatoria dei sottotetti ai fini residenziali. Con l'entrata in vigore della L.R. 19/2009 verranno esaminate le istanze di permesso a costruire in sanatoria in relazione ai soli intervenuti mutamenti d'uso ai fini abitativi e preesistenti e legittimi sottotetti ai sensi del combinato disposto di cui alle leggi regionali n.15/2000 e n. 19/2009 del cambio di destinazione d'uso dei sottotetti ai fini residenziali e nonché la doppia conformità verrà verificata alla stregua dei soli parametri fissati dalla legge regionale 15/2000 in stretta relazione della deroga per i sottotetti realizzati entro la data del 29/12/2009 e successivamente trasformati in abitazione.

Dopo ampia discussione la Commissione aggiorna i propri lavori su questo tema alla prossima seduta utile
Del che è verbale.

Il Presidente

I Componenti

Il Segretario



N. 01625/2011 REG.PROV.COLL.
N. 00488/2010 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

(Sezione Ottava)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 488 del 2010, integrato da motivi aggiunti, proposto da: Pasquale Abbate, rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Maria Caianiello, con domicilio eletto presso Francesco Maria Caianiello in Napoli, v.le Gramsci, 19;

contro

Il Comune di Casagiove in persona del sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Salvatore Menditto, con domicilio eletto presso Luigi Abate in Napoli, piazza Cavour, 168;

per l'annullamento

della nota n. 17203/2009 del 6.11.2009 denegativa del titolo abilitativo finalizzato alla variazione della destinazione d'uso del sottotetto da deposito ad abitazione presso l'unità immobiliare sita alla P.zzetta Crocco – coop. Helios di Casagiove;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati; Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Casagiove in persona del

sindaco p.t.; Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa; Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 febbraio 2011 il cons. Alessandro Pagano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale; Ritenuto e considerato

in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1.- La parte ricorrente si duole del provvedimento di diniego della richiesta variazione (con opere interne) della destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione presso l'unità immobiliare sita in Casagiove p.zzetta Crocco– Coop. Helios ai sensi della L.R. 15/2000.

Ha pertanto articolato sette motivi con cui ha dedotto la violazione di legge (art. 97 Cost.; L. 241/1990; L.R. 15/2000) e l'eccesso di potere, sotto molteplici profili. Ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

1.1.- Con successivi motivi aggiunti ha impugnato la disposta demolizione delle opere edilizie relative al predetto cambio di destinazione.

2.- Resiste l'amministrazione. Conclude per il rigetto.

3.- All'udienza indicata, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

4.- Il ricorso è fondato.

4.1.- La parte istante ha inoltrato alla amministrazione comunale di Casagiove (Caserta) una richiesta di permesso in sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo finalizzate alla variazione della destinazione d'uso (tramite opere interne) da sottotetto ad abitazione presso l'unità immobiliare sita alla Piazzetta Crocco – Coop. Helios.

L'amministrazione ha rigettato tale richiesta così motivando:
l'istanza non ha avuto esito favorevole perché la legge regionale n. 15 del 28.11.2000 non può essere applicata in regime di sanatoria e dalla verifica con la strumentazione urbanistica vigente l'intervento non è conforme agli indici planovolumetrici del PRG. Inoltre è emerso che il sottotetto è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia di variante n. 45 del 30.7.1989 in quanto le altezze interne sono state aumentate eliminando la controsoffittatura prescritta dalla concessione edilizia.

L'amministrazione ha, in sintesi, respinto la richiesta sulla base di due considerazioni:

- la legge n. 15 non è invocabile in regime di sanatoria;
- la contrarietà della disciplina urbanistica osta parimenti alla sua applicazione.

4.2.- Punto decisivo centrale è l'analisi della legge regionale della Campania n. 15/2000.

Tale articolato legislativo risulta ispirato "*dall'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti*" e, in particolare, "*mira a promuovere il recupero abitativo di sottotetti, esistenti alla data della sua entrata in vigore.*"

Per il perseguimento di questa finalità, il legislatore regionale ha prescritto una serie di regole limitative (ad es., art. 1, c. 2: "*Il Consiglio Comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge.*") e, soprattutto, all'art. 3, ha dettagliato le "*condizioni per il recupero*". In particolare: "*1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, è ammesso qualora*

concorrano le seguenti condizioni:

a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;

b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato

legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994, n. 724;”.

A chiusura del testo legislativo, è stato formulato un articolo (art. 6) ove, in esplicazione del regime sanante che “ispira” la presente normativa, si è stabilita la “*Deroga a normative*”.

Afferma la norma: “*1. Ferme restando le condizioni di cui al precedente articolo 4, il recupero abitativo dei sottotetti, esistenti alla data del 17 ottobre 2000, può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni delle leggi regionali 20 marzo 1982 n. 14, 20 marzo 1982 n. 17 e 27 giugno 1987 n. 35, dei piani territoriali urbanistici e paesistici, dei provvedimenti regionali in materia di parchi, con esclusione della zona A di cui all'articolo 22 della legge regionale 1 settembre 1993 n. 33, nonché degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei Regolamenti Edilizi vigenti.*”.

Posto che la difesa della amministrazione ha sottolineato, in adesione con la motivazione del diniego, che la mutazione d'uso non può avvenire in regime di sanatoria, il Tribunale ritiene necessario soffermarsi sul combinato disposto dell'art. 3 lett. b) e dell'art. 6, ricostruendo la trama normativa nel senso che la legge regionale differenzia i presupposti per l'abitabilità, richiedendo che “*l'edificio*” in cui è “*ubicato il sottotetto*” sia legittimo sul piano edilizio-urbanistico (o perché originariamente così edificato, ovvero

perché sanato), mentre per la modifica del destinazione d'uso in contestazione ammette la deroga alla pianificazione, come il testo dell'art. 6 lascia chiaramente intendere.

Ne consegue che, se è vero che l'edificio (di per sé) non può essere sanato in occasione del richiesto cambio di destinazione (del sottotetto), nessun profilo legislativo della legge indicata vieta alla parte di richiedere il cambio d'uso del sottotetto, tramite sanatoria, posto che (ripetesi) a tale parte dell'edificio specificamente individuata si deve intendere riferita la disposizione dell'art. 6 contenente l'ampia deroga ivi prevista che, come sopra indicato, ha la sua *ratio* nella ottimizzazione, attraverso un'operazione di recupero degli spazi abitativi.

La motivazione adottata dall'amministrazione è dunque carente perché valorizza due profili dequotati dalla legge regionale n. 15 cit., posto –vale ribadirlo– che non sussiste il divieto di chiedere il mutamento di destinazione tramite sanatoria e poiché la contrarietà alla normazione edilizio-urbanistica (generale ovvero espressa nel singolo provvedimento di concessione edilizia) è, per legge, non ostativa al richiesto mutamento di destinazione del sottotetto.

In accoglimento del terzo motivo, relativo alla erronea applicazione della L.R. n. 15 cit., gli atti impugnati vanno pertanto annullati.

5.- Le spese di causa possono interamente compensarsi, stante la particolarità della questione.

P.Q.M.

accoglie il ricorso in epigrafe indicato e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Compensa integralmente fra le parti le spese di causa.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità

amministrativa.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 9 febbraio

2011 con l'intervento dei magistrati:

Antonino Savo Amodio, Presidente

Alessandro Pagano, Consigliere, Estensore

Renata Emma Ianigro, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 22/03/2011

IL SEGRETARIO

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

N. 01624/2011 REG.PROV.COLL.
N. 00083/2010 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 della Campania

(Sezione Ottava)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 83 del 2010, integrato da motivi aggiunti, proposto da: Angela Piteo, rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Maria Caianiello, con domicilio eletto presso Francesco Maria Caianiello in Napoli, v.le Gramsci, n. 19;

contro

Il Comune di Casagiove, in persona del legale rapp.te p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Vittorianna Gammella, con domicilio eletto presso Vittorianna Gammella in Napoli, p.zza Matteotti n. 7 Avv. Cianciulli;

per l'annullamento

del provvedimento prot. n. 17201 del 6/11/2009 di diniego alla richiesta di accertamento di conformità per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto ad abitazione;

della ordinanza n. 42 del 12.5.2010 di demolizione delle opere edilizie relative al cambio di destinazione di cui al provvedimento n.

17201/2009;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati; Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Casagiove; Viste le memorie difensive; Visti tutti gli atti della causa;

~~Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 febbraio 2011 il cons.~~

Alessandro Pagano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale; Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO

1.- La parte ricorrente si duole del provvedimento di diniego della richiesta variazione della destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione dell'unità immobiliare sita in Casagiove p.zzetta Crocco-Coop. Helios ai sensi della L.R. 15/2000.

Ha pertanto articolato sette motivi con cui ha dedotto la violazione di legge (art. 97 Cost.; L. 241/1990; L.R. 15/2000) e l'eccesso di potere, sotto molteplici profili. Ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

1.1.- Con successivi motivi aggiunti ha impugnato la disposta demolizione delle opere edilizie relative al predetto cambio di destinazione.

2.- Resiste l'amministrazione. Conclude per il rigetto.

3.- All'udienza indicata, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

4.- Il ricorso è fondato.

4.1.- La parte istante ha inoltrato alla amministrazione comunale di Casagiove (Caserta) una richiesta di permesso di costruire in sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo finalizzate alla variazione (mediante opere interne) della destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione dell'unità immobiliare sita alla Piazzetta Crocco – Coop. Helios.

L'amministrazione ha rigettato tale richiesta così motivando: *l'istanza non ha avuto esito favorevole perché la legge regionale n. 15 del 28.11.2000 non può essere applicata in regime di sanatoria e dalla verifica con la strumentazione urbanistica vigente l'intervento non è conforme agli indici planovolumetrici del PRG. Inoltre è emerso che il sottotetto è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia di variante n. 45 del 30.7.1989 in quanto le altezze interne sono state aumentate eliminando la controsoffittatura prescritta dalla concessione edilizia.*

L'amministrazione ha, in sintesi, respinto la richiesta sulla base di due considerazioni:

- la legge n. 15 non è invocabile in regime di sanatoria;
- la contrarietà della disciplina urbanistica osta parimenti alla sua applicazione.

4.2.- Punto decisivo centrale è l'analisi della legge regionale della Campania n. 15/2000.

Tale articolato legislativo risulta *ispirato* "dall'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti" e, in particolare, "*mira a promuovere il recupero abitativo di sottotetti, esistenti alla data della sua entrata in vigore.*"

Per il perseguimento di questa finalità, il legislatore regionale ha prescritto una serie di regole limitative (ad es., art. 1, c. 2: "Il Consiglio Comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge.") e, soprattutto, all'art. 3, ha dettagliato le "*condizioni per il recupero*". In particolare: "*1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data di entrata in vigore della presente legge, è ammesso qualora*

concorrano le seguenti condizioni:

a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;

b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato ~~legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve~~
essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della Legge 23 dicembre 1994, n. 724;”.

A chiusura dell'ordito legislativo, è stato formulato un articolo (art. 6) ove, in esplicazione del regime sanante che “ispira” la presente normativa, si è stabilita la “Deroga a normative”.

Afferma la norma: “1. Ferme restando le condizioni di cui al precedente articolo 4, il recupero abitativo dei sottotetti, esistenti alla data del 17 ottobre 2000, può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni delle leggi regionali 20 marzo 1982 n. 14, 20 marzo 1982 n. 17 e 27 giugno 1987 n. 35, dei piani territoriali urbanistici e paesistici, dei provvedimenti regionali in materia di parchi, con esclusione della zona A di cui all'articolo 22 della legge regionale 1 settembre 1993 n. 33, nonché degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei Regolamenti Edilizi vigenti.”.

Posto che la difesa della amministrazione ha sottolineato, in adesione con la motivazione del diniego, che la mutazione d'uso non può avvenire in regime di sanatoria, il Tribunale ritiene necessario soffermarsi sul combinato disposto dell'art. 3 lett. b) e dell'art. 6, ricostruendo la trama normativa nel senso che la legge regionale differenzia i presupposti per l'abitabilità, richiedendo che “l'edificio” in cui è “ubicato il sottotetto” sia legittimo sul piano edilizio-urbanistico (o perché originariamente così edificato, ovvero perché sanato), mentre per la modifica del destinazione d'uso del sottotetto

ammette la deroga alla pianificazione, come il testo dell'art. 6 lascia chiaramente intendere.

Ne consegue che, se è vero che l'edificio (di per sé) non può essere sanato in occasione del richiesto cambio di destinazione (del sottotetto), ~~nessun profilo legislativo della legge indicata vieta alla~~ parte di richiedere il cambio d'uso del sottotetto tramite sanatoria, posto che (ripetesi) a tale parte dell'edificio specificamente individuata si deve intendere riferita la disposizione dell'art. 6 contenente l'ampia deroga ivi prevista che, come sopra indicato, ha la sua *ratio* nell'ottimizzazione, attraverso un'operazione di recupero degli spazi abitativi.

La motivazione adottata dall'amministrazione è dunque carente perché valorizza due profili dequotati dalla legge regionale n. 15 cit., posto che non sussiste il divieto di chiedere il mutamento di destinazione tramite sanatoria e poiché la contrarietà alla normazione edilizio-urbanistica (generale ovvero espressa nel singolo provvedimento di concessione edilizia) è, per legge regionale, non ostativa al richiesto mutamento di destinazione del sottotetto.

Il ricorso va quindi accolto in adesione al terzo motivo, relativo alla erronea applicazione della L.R. n. 15 cit.: gli atti impugnati vanno pertanto annullati. I restanti mezzi assorbiti.

5.- Le spese di causa possono interamente compensarsi, stante la particolarità della questione.

P.Q.M.

accoglie il ricorso in epigrafe indicato e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità

amministrativa.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 9 febbraio
2011 con l'intervento dei magistrati:

Antonino Savo Amodio, Presidente

~~Alessandro Pagano, Consigliere, Estensore~~

Renata Emma Ianigro, Consigliere

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 22/03/2011

IL SEGRETARIO

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



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 della Campania

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3061 del 2008, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Mercogliano Rosa, Mercogliano Lia, Mercogliano Aniello, Mercogliano Antonio Aniello Paolo e Barbato Giovanna, rappresentati e difesi dall'avv. Geremia Biancardi, con domicilio eletto in Napoli, alla via S. Lucia,107;

contro

Comune di Camposano, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Sabato Perna, con domicilio eletto in Napoli, alla via A.D'Isernia, 38;

per l'annullamento

previa sospensione

dell'ordinanza di demolizione n.8 del 29/02/2008, del provvedimento datato 20/10/2008 di diniego dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria presentata dai ricorrenti e dell'ulteriore ingiunzione di

demolizione n.49 del 04/12/2008.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti ed i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 19 maggio 2011 il dott. Pierluigi Russo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con l'atto introduttivo del giudizio, notificato il 2 maggio 2008 e depositato il 30 seguente, i ricorrenti hanno premesso di essere proprietari di un fabbricato sito nel Comune di Camposano, alla via Croce San Nicola, contraddistinto in catasto al foglio di mappa n.4, particella n.226. Nel corso di un sopralluogo effettuato in data 31 gennaio 2008, personale del Settore Urbanistica del suddetto ente rilevava che, in difformità rispetto alla concessione edilizia n.23 del 30 aprile 1997, il sottotetto (destinato alla coibentazione termica) era stato trasformato in alloggio, attraverso la realizzazione di vari ambienti abitabili (ivi compresi bagno e cucina) ed impianti. Successivamente, dopo la spedizione dell'avviso di avvio del procedimento, il funzionario responsabile del competente ufficio comunale emetteva, in data 29 febbraio 2008, ordinanza di demolizione delle opere abusive, ai sensi dell'art.31 del D.P.R. n.380/2001.

Avverso quest'ultimo provvedimento, gli interessati hanno proposto il presente ricorso, affidato ai seguenti motivi d'impugnazione:

violazione e falsa applicazione della L.R. Campania n.15/2000 e dei principi generali regolanti l'attività edilizia (artt.7, 12 e 13 L. n.47/1985, poi recepiti nel T.U. n.380/2001) – eccesso di potere – violazione dei principi generali regolanti il potere sanzionatorio – ~~difetto di istruttoria e di motivazione – ingiustizia manifesta – omessa~~ comparazione dell'interesse pubblico con l'interesse privato – violazione e falsa applicazione dell'art.3 della L. n.241/1990 e del principio di buon andamento della p.a. (art.97 Cost.).

Con motivi aggiunti i ricorrenti hanno poi esteso la domanda giudiziale di annullamento al provvedimento, datato 20 ottobre 2008 – di diniego dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria, presentata il 26 maggio 2008, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 – ed all'ulteriore ingiunzione di demolizione n.49 emessa il 4 dicembre 2008, deducendo le seguenti censure: violazione e falsa applicazione della L.R. Campania n.15/2000 e dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001 – eccesso di potere – difetto di istruttoria e di motivazione.

Si è costituito in resistenza l'intimato Comune di Camposano, che ha concluso con richiesta di reiezione del gravame.

Con successiva memoria la parte ricorrente ha insistito nella richiesta di caducazione degli atti impugnati.

Alla pubblica udienza del 19 maggio 2011 la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

Il ricorso introduttivo, proposto avverso una prima ingiunzione di demolizione emessa dal Comune di Camposano in data 29 febbraio 2008, va dichiarato improcedibile per sopravvenuto difetto d'interesse, atteso che, a seguito del diniego dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria, avanzata dai ricorrenti nelle more del

giudizio, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380 del 2001, l'amministrazione ha rinnovato la misura repressiva.

La materia del contendere si concentra, dunque, nei motivi aggiunti proposti avverso il diniego datato 20 ottobre 2008 e l'ulteriore ~~ingiunzione di demolizione datata 4 dicembre 2008.~~

Ad avviso del Collegio le censure dedotte sono infondate.

Giova premettere che le opere abusive in contestazione sono state eseguite in difformità rispetto alla concessione edilizia n.23 del 30 aprile 1997 – con cui era stato assentito un sottotetto configurato come volume tecnico, in quanto destinato alla coibentazione termica del fabbricato – e sono consistite in un complesso di lavori idonei a trasformarlo in alloggio, attraverso la realizzazione di vari ambienti abitabili (ivi compresi camera da letto, salone, bagno e cucina), completi di finiture ed impianti, le cui dimensioni planimetriche sono puntualmente descritte nei provvedimenti impugnati.

Contrariamente a quanto lamentato, il diniego opposto dal funzionario preposto al competente ufficio comunale risulta basato su una congrua motivazione, che consente di individuare con chiarezza la ragione ostativa al rilascio del titolo in sanatoria, ravvisabile nel contrasto con le previsioni contenute nell'art.5 delle N.T.A. del P.R.G., riguardanti la “*zona territoriale omogenea B satura*”, ove non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie. Infatti, il sottotetto realizzato, con le modalità costruttive suindicate, non può più essere considerato, con tutta evidenza, come “*volume tecnico*”, atteso che tale categoria comprende esclusivamente le porzioni di fabbricato destinate ad ospitare impianti, legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dello stesso. Nel caso di specie l'intervento si sostanzia, piuttosto, in un piano di copertura, avente consistente

cubatura, reso oggettivamente suscettibile di uso abitativo ed integra un nuovo organismo edilizio autonomamente utilizzabile, come chiarito dalla Sezione in analoghe fattispecie (cfr. T.A.R. Campania, II Sezione, 3 febbraio 2006 n.1506 e 29 giugno 2007, n.6382).

~~La mancanza di conformità urbanistica, del resto, non è~~
sostanzialmente contestata dalla parte ricorrente, che si è limitata ad invocare le disposizioni in tema di recupero abitativo dei sottotetti contenute nella L.R. Campania n.15 del 28 novembre 2000, il cui art.6 ne consente la realizzazione anche in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti. Tuttavia, osserva il Collegio, che i ricorrenti non hanno provato in alcun modo la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della citata disciplina di favore, ad iniziare dal requisito dell'esistenza del sottotetto alla data di entrata in vigore dell'evocata normativa regionale ossia al 5 dicembre 2000 (giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R.C., secondo il disposto dell'art.7 della L.R. n.15/2000). Anzi, gli interessati, cadendo in contraddizione con il proprio assunto difensivo, hanno ripetutamente dichiarato in sede di ricorso che la trasformazione del tetto termico in abitazione sarebbe avvenuto *"nell'anno 2003"*, dunque in epoca successiva a quella utile per fruire del beneficio. Va aggiunto che, come si evince anche dall'art.3 della L.R. n.15 del 2000, il sottotetto, alla data di riferimento, oltre ad essere esistente, deve essere anche legittimo, vale a dire conforme ai titoli in precedenza rilasciati (cfr. T.A.R. Campania, Sezione II, 15 febbraio 2010 n.920), mentre nel caso di specie è acclarata la difformità rispetto alla concessione edilizia n.23/1997. In definitiva, non giova ai ricorrenti il richiamo all'art.6 della predetta legge, atteso che la deroga ivi prevista presuppone pur sempre la sussistenza di volumi legittimi già esistenti,

nei termini appena chiariti (cfr. T.A.R. Campania, sezione VII, 3 novembre 2010 n.22282).

Circa il lamentato difetto di motivazione, con riferimento all'ordinanza di demolizione, va osservato che nello schema giuridico delineato dall'art. 31 del d.P.R. n.380/2001 non vi è spazio per apprezzamenti discrezionali, atteso che l'esercizio del potere repressivo dell'abuso edilizio costituisce atto dovuto, per il quale è "*in re ipsa*" l'interesse pubblico alla sua rimozione, soprattutto quando, come nella specie, è decorso un breve periodo di tempo tra la realizzazione delle opere e l'emissione dei provvedimenti sanzionatori (cfr. T.A.R. Campania, Sezione II, 23 aprile 2007 n.4229; Sezione IV, 24 settembre 2002, n. 5556; Consiglio Stato, Sezione IV, 27 aprile 2004, n. 2529). In definitiva, l'ingiunzione di demolizione può ritenersi sufficientemente motivata per effetto della stessa descrizione dell'abuso accertato, presupposto giustificativo necessario e sufficiente a fondare la spedizione della misura sanzionatoria.

In conclusione, alla stregua delle considerazioni svolte, la domanda proposta con l'atto introduttivo del giudizio va dichiarata improcedibile per sopravvenuto difetto d'interesse mentre il ricorso per motivi aggiunti va respinto siccome infondato.

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

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la parte ricorrente a rimborsare al Comune di Camposano le spese di giudizio, che liquida complessivamente in € 1.500,00 (millecinquecento/00); il contributo unificato resta definitivamente a

carico della parte soccombente.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 19 maggio

~~2011 con l'intervento dei magistrati:~~

Anna Pappalardo, Presidente FF

Paolo Corciulo, Consigliere

Pierluigi Russo, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 01/06/2011

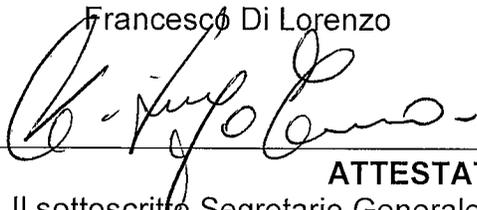
IL SEGRETARIO

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

Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Francesco Di Lorenzo



IL SEGRETARIO GENERALE

dr.ssa Carla TANZILLO



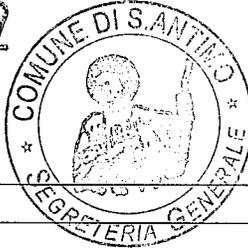
ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo comunale, responsabile della materiale pubblicazione, attesta che copia del presente verbale viene affissa all'albo pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi decorrenti da oggi.

Sant'Antimo, li **15 NOV 2012**

Il Messo Comunale

IL MESSO COMUNALE
(Messa P. 1/3)



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Carla Tanzillo



ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza del termine ai sensi :

- dell'art. 134, comma 1, del T.U.E.L. 18 agosto 2000, n. 267;
- dell'art. 134, comma 3, del T.U.E.L. 18 agosto 2000, n. 267
- dell'art. 133, comma 2, del T.U.E.L. 18 agosto.2000, n. 267;
- Chiarimenti e/o elementi integrativi di giudizio fornito con nota prot.n. _____ del _____;

Sant'Antimo li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Data ____ / ____ / 2012

Il Capo Servizio Segreteria

.....