

sentenza
16 luglio 2008
n. 2923

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia - Sezione 2[^]
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso n. 3435 del 2002 proposto da

STELLARI Armida

rappresentata e difesa dall'avv. Alberto Panigada, presso il cui studio è elettivamente domiciliata in Milano, via Val di Sole 22

c o n t r o

COMUNE di LAINATE

in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Maria Rosaria Ambrosiani, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Milano, via P. Sottocorno 3

nei confronti di

STELLARI Claudio, STELLARI Fiorella, STELLARI Walter, FAVALLI Luigi, non costituiti in giudizio

per l'annullamento

dell'autorizzazione edilizia in sanatoria 8 luglio 2002 (prot. n. 17441, pratica n. A051/2001) rilasciata ai controinteressati dal responsabile dell'Area Tecnica per opere di manutenzione straordinaria realizzate nell'immobile di via G. di Vittorio 32 (identificato in catasto al mapp. 29 del foglio 3).

Visto il ricorso, notificato il 30 e il 31 ottobre, depositato il 22 novembre 2002;

Visti l'atto di costituzione e la memoria difensiva del Comune intimato;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, alla pubblica udienza del 2 luglio 2008, relatore il dott. Carmine Spadavecchia, gli avv.ti Panigada e Ambrosini;

Considerato quanto segue in

FATTO e DIRITTO

1. Su esposto della ricorrente, volto a denunciare abusi edilizi nell'immobile ad uso residenziale sito in via G. di Vittorio 32 (identificato in catasto al mapp. 29 del foglio 3), il Comune di Lainate, previo sopralluogo in data 29.8.2001, avviava un procedimento sanzionatorio per opere di manutenzione straordinaria eseguite senza l'autorizzazione di cui all'art. 10 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, dandone avviso agli interessati con nota 15.10.2001 (prot. n. 27444) del responsabile dell'Area Tecnica.

Su istanza di sanatoria presentata dai responsabili dell'abuso, comproprietari di una unità immobiliare, il responsabile dell'Area Tecnica rilasciava autorizzazione edilizia in sanatoria in data 8 luglio 2002; e con atto del 17.7.2002, prot. n. 18559 (notificato alla ricorrente il 2.8.02), riepilogati i termini della vicenda e dato atto del rilascio dell'autorizzazione e del pagamento della sanzione amministrativa, dichiarava concluso il procedimento e sanato l'abuso edilizio.

2. La ricorrente, proprietaria di unità immobiliare nello stesso immobile, ha impugnato l'autorizzazione in sanatoria con il ricorso in esame, dolendosi

Sezione 2[^]

n.
reg. sent.

n. 3435/02
reg. ric.

che l'intervento edilizio in questione (e in particolare la posa della canna fumaria esterna lungo la facciata dell'immobile) abbia coinvolto parti comuni senza passare al vaglio degli altri condomini, pregiudicando l'estetica e il decoro dell'immobile; lamenta inoltre che la condotta fognaria attraversi la propria cantina e che nella realizzazione del bagno sia stato scalfito il muro divisorio con immissioni rumorose moleste nella sua proprietà.

Questi i motivi di ricorso:

- carenza di istruttoria circa il tempo di realizzazione delle opere: in particolare, non risponderebbe al vero che il bagno fosse stato eseguito già nella fase di costruzione originaria del fabbricato, in quanto l'atto di divisione in data 29.1.1975, che individua le singole proprietà, indicherebbe genericamente la presenza di un "servizio", senza precisarne la natura e la funzionalità, e senza alcun riferimento a collegamenti fognari, tubature, ecc., sicché il bene, all'epoca, "era da considerarsi come rustico, non esistendo alcun bagno"; né esistevano all'epoca i gradini di ingresso in corrispondenza del balcone, avendo il monolocale in questione accesso dal pianerottolo interno;
- il Comune avrebbe omesso di verificare la conformità degli interventi allo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione dell'opera e di valutare l'impatto estetico della canna fumaria;
- il procedimento sanzionatorio, iniziato nell'ottobre 2001 e concluso nel luglio 2002, si sarebbe protratto oltre il termine di sessanta giorni, scaduto il quale la richiesta di concessione in sanatoria, ex art. 13 comma 2 legge n. 47/1985, deve ritenersi respinta.

La ricorrente chiede in conclusione l'annullamento dell'autorizzazione, previa consulenza tecnica d'ufficio e assunzione di prova testimoniale.

Il Comune, costituito in giudizio, ha controdedotto.

3. Ciò premesso, il Collegio osserva quanto segue.

L'autorizzazione in sanatoria ha ad oggetto le seguenti opere (cfr. atto di chiusura del procedimento in data 17.7.2002):

- installazione di una canna fumaria in facciata, allacciata all'impianto di riscaldamento posto al piano rialzato e terminante con un camino sul tetto;
- opere interne di demolizione e costruzione di tavolati divisorii interni per dare luogo al locale ad uso bagno;
- installazione di inferriata scorrevole con sistema a soffietto esterna al serramento della porta finestra del monolocale;
- costruzione di cinque gradini per l'accesso esterno al balcone del piano rialzato e parete divisoria fra le proprietà sul balcone.

La ricorrente non contesta la qualificazione delle opere abusive come interventi di manutenzione straordinaria, nel cui novero, in effetti, rientrano pacificamente – a norma dell'art. 31, primo comma, lettera b), della legge 5 agosto 1978 n. 457 (trasfuso nell'art. 3 del testo unico in materia edilizia, approvato con d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380) – "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, *nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici*, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

La realizzazione della canna fumaria e del bagno integrano pertanto interventi di manutenzione straordinaria che non richiedono concessione edilizia, ma una mera autorizzazione, la cui mancanza è passibile, come avvenuto nella specie, di sanzione pecuniaria.

Il vizio di istruttoria su cui si incentra la prima censura, concernente l'epoca di realizzazione delle opere (e in specie del bagno), è irrilevante.

Sia perché, esistesse o no il bagno all'epoca del frazionamento dell'immobile (1974-75), anche la sua realizzazione *ex novo* costituirebbe intervento di manutenzione straordinaria assentibile con autorizzazione; sia perché il Comune ha attestato che "le opere eseguite senza autorizzazione sono conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria" (cfr. atto 17.7.2002 cit., sub "Ritenuto"), e la ricorrente non ha addotto alcun elemento capace di mettere in dubbio il requisito della "doppia conformità", né con riferimento alla canna fumaria e al servizio igienico, né con riferimento alle ulteriori opere abusive, peraltro di carattere minimale (installazione di un'inferriata; realizzazione di un accesso diretto al balcone del piano rialzato), e pertanto sottratte anch'esse al regime concessorio

Non essendo emerse dunque ragioni di non conformità rispetto alla normativa di settore, gli interventi in questione devono ritenersi pienamente sanabili sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Ogni diversa questione o doglianza volta a prospettare o ad adombrare la violazione delle regole civilistiche che presidono ai rapporti tra condomini e all'uso di parti comuni è estranea alla verifica di conformità demandata al Comune, ed è deducibile dinanzi al giudice ordinario, tanto più che l'autorizzazione è stata espressamente rilasciata con salvezza dei diritti dei terzi (vedi atto impugnato, sub "condizioni generali").

Priva di fondamento è anche l'ultima censura, concernente l'indebito prolungamento del procedimento di sanatoria, posto che il superamento del termine entro il quale l'Amministrazione è chiamata a provvedere sull'istanza di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47 del 1985, non preclude l'emanazione di un provvedimento favorevole, ancorché tardivo.

4. Per le considerazioni esposte il ricorso va respinto. Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia respinge il ricorso. Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di causa, che si liquidano a favore del Comune nella complessiva somma di € 2.000,00 (Euro duemila), oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 2 luglio 2008, con l'intervento dei magistrati:

Mario	Arosio	presidente
Carmin	Spadavecchia	consigliere, estensore
Carmin	Russo	referendario
L'estensore		Il presidente