

Lavori di rifacimento e concetto di rudere

I lavori di rifacimento di ruderi, di un edificio già da tempo demolito o diruto sono qualificabili come nuova costruzione, con necessità di un'apposita concessione edilizia o titolo corrispondente, secondo la vigente normativa. Nel concetto giuridico di rudere rientra, senza dubbio, il caso relativo al rifacimento di un organismo edilizio dotato di sole mura perimetrali, e privo di copertura, con conseguente non invocabilità della disposizione urbanistica che consente il mantenimento dei volumi preesistenti, e quindi la mera ristrutturazione e non la nuova costruzione. Pres.d’Alessandro, Est. Pappalardo - F. s.r.l. (avv. Parisi) c. Comune di Crispano (avv.ti Barbagallo e Barone) - TAR CAMPANIA, Napoli, Sez II - 11 settembre 2009, n.4949

N. 04949/2009 REG.SEN.

N. 06524/2006 REG.RIC.REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Sul ricorso numero di registro generale 6524 del 2006, proposto da:

Fiorann S.r.l., in persona del legale rapp.te p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Antonio Parisi, presso cui elett.te dom. in Napoli, via S. Aspreno N. 13;

contro

Comune di Crispano, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dagli avv. Corrado Barbagallo, Valerio Barone, con i quali elett.te dom. in Napoli, p.zza Sannazzaro, 71;

per l'annullamento

previa sospensione dell'efficacia,

della nota n. 8580 del 4.8.2006 del responsabile UTC con cui è stata respinta la domanda di permesso di costruire presentata il 17.10.2005 dai sigg. Sarnelli- Cennamo;

Della delibera commissariale n. 29 del 21.3.2006 di modifica del regolamento edilizio di cui alla delibera CC 26/2005;

Di ogni altro atto preordinato, connesso e consequenziale

Visto il ricorso con i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 23/07/2009 il Cons. Anna Pappalardo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO Con il ricorso in epigrafe la società FIORANN s.r.l. espone:

a) che il 17 ottobre 2005 i sigg. Sarnelli- Cennamo quali proprietari dell’immobile sito alla via Marconi 2, hanno presentato domanda di permesso di costruire per mutamento di destinazione d’uso del fabbricato anzidetto;

b) che il 18.5.2006 hanno ricevuto preavviso di diniego, mentre la proprietà medio tempore era stata trasferita ad essa società Fiorann; che pertanto presentava le osservazioni e controdeduzioni in luogo degli iniziali proprietari;

c) che tuttavia il 4.8.2006 veniva emesso l’avversato diniego, fondato sulla mancanza di titolarità della Fiorann ad interloquire, sulla non conformità dello stato dei luoghi a quanto autorizzato con i titoli edilizi originari, sulla incompatibilità dell’intervento sull’area cortilizia sita in zona D3, sulla mancanza di piano di recupero nel Comune stesso, sì da non poter essere consentito aumento di volumetria, e sulla valenza ostativa della modifica del regolamento edilizio comunale; si è contestata altresì la mancanza del lotto minimo per procedere alla edificazione.

Tanto premesso, deduce i seguenti motivi di diritto :

1) Violazione art. 11 DPR 380/2001 , violazione della legge 241/90, difetto di motivazione, ed eccesso di potere sotto vari profili : non poteva essere disconosciuta ad essa ricorrente la legittimazione a conseguire il titolo abilitativo, trattandosi dell’attuale proprietaria dell’immobile interessato dalla richiesta; inconferente è il rilievo che l’immobile non era stato trasferito unitamente alla richiesta di permesso di costruire atteso che l’avente causa subentra automaticamente nella posizione del dante causa, ivi compresa l’aspettativa ad aedificandi, senza necessità di apposita pattuizione;

2) Violazione e falsa applicazione art. 3 DPR 380/2001 ed eccesso di potere sotto vari profili: il primo motivo di diniego che contesta la difformità dello stato dei luoghi dal titolo edilizio (licenza n. 16/1963 e 38/1981) è perplesso e contraddittorio, trattandosi di mutamento di destinazione di uso per immobile in zona A del PRG vigente, e quindi

inquadrabile come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 co 1 lett. c) TU edilizia; peraltro è lo stesso progetto a prevedere la eliminazione delle superfetazioni realizzate in difetto di titoli abilitativi;

3) Violazione e falsa applicazione PRG vigente , art. 7 delle NTA, art. 9 co 2 DPR 380/2001, art. 2 LR 19/2001, eccesso di potere: sarebbe viziata da travisamento la seconda circostanza ostativa individuata dal Comune, ossia che l'area cortilizia ha destinazione D3 ,difforme da quanto richiesto in progetto: invero, la domanda interessa solamente la particella rientrante in zona A del PRG. Per contro, il cortile ricadente in zona D3 è pertinenziale, e non prevede alcun intervento costruttivo, si tratta di area attrezzata a camminamenti a verde(quindi di manutenzione conservativa); la istante ha rinunciato alla utilizzazione del cortile secondo la destinazione commerciale; l'area in zona A è perfettamente compatibile con interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambio di uso. Anche il terzo motivo di diniego, basato sulla mancanza di un piano di recupero, è smentito in fatto dalla circostanza che per la zona in questione non è richiesta la previa approvazione di piano attuativo (l'area interessata non è contrassegnata con il retino scuro indicato nella tavole planimetrica di zonizzazione del PRG e quindi non è soggetta a piano di recupero); di qui l'erroneità del riferimento all'art. 9 co 2 DPR 380/01. Peraltro l'art. 7 delle NTA vigenti consente di prescindere dal piano esecutivo nel caso di insiemi urbanistici chiaramente definibili, come nel caso di specie, in cui si è in presenza di fabbricato rurale a corte di inizio 900, per cui è consentita la sostituzione edilizia in presenza di identità di volume. In subordine, l'intervento sarebbe comunque consentito trattandosi di zona urbanizzata. Peraltro l'art. 2 della LR 19/2001 ammette il mutamento di destinazione di uso di un fabbricato, purché questo risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee: si tratta quindi di ristrutturazione edilizia in zona totalmente urbanizzata e conforme alle NTA per la zona A. Erroneo sarebbe il rilievo che si verifichi un aumento non consentito delle volumetrie (attraverso la trasformazione dei volumi pertinenziali del fabbricato rurale e dell'essiccatoio pelli in volumi residenziali). I volumi citati non possono considerarsi tecnici, poiché ab origine funzionali alla pregressa attività agricola (destinati ad ospitare impianti legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile). Detti spazi costituivano parte dell'organico complesso edilizio.

4) Violazione e falsa applicazione artt. 36 regolamento edilizio, art. 3 D. Lgs 267/90, artt. 2 e 4 DPR 380/01, art. 29 LR 16/2004, eccesso di potere : il diniego fa riferimento alla impossibilità di utilizzare a fini residenziali il volume destinato a fabbricato rurale, secondo la condizione ostativa posta dall'art. 36 del regolamento edilizio. Tuttavia l'art. 36 è frutto di una modifica deliberata il 21.3.2006 dalla commissione straordinaria e quindi non ancora in vigore al momento dell'avversato diniego: invero, a mente dell'art. 29 LR 16/2004, il Ruec è adottato dal consiglio comunale, depositato al fine di provocare osservazioni nei 30 gg. , trasmesso alla Provincia ed approvato contestualmente alla approvazione del PUC. Non si sarebbe in sostanza perfezionato il complesso iter procedimentale previsto dalla legge regionale n. 16/2004.

In ogni caso, la norma ancorché approvata non potrebbe considerarsi applicabile alle domande pendenti al momento della sua entrata in vigore. Nella sostanza, detto art. 36 fa divieto di adibire locali e pertinenze agricole a funzioni residenziali, ma ciò non potrebbe che riferirsi alle nuove case rurali in zona agricola e non alle residenze in zona A, cui è impressa la destinazione conservativa -vecchio centro.

5) Violazione e falsa applicazione art. 7 NTA, eccesso di potere: la mancanza del lotto minimo di 1000 mq. non è opponibile al progettato intervento, riguardando solo l'ipotesi di nuove costruzioni, ovvero di sostituzione edilizia con radicale trasformazione dell'immobile, trattandosi nella specie di intervento conservativo ; il lotto minimo sarebbe comunque raggiunto dall'accorpamento della superficie del fabbricato in zona A di quella del cortile in zona D3.

Si è costituito in giudizio il Comune intimato, che ha concluso con richiesta di reiezione del ricorso per l'infondatezza delle censure.

Con ordinanza interlocutoria n. 463/2008 sono stati disposti incumbenti istruttori a carico dell'amministrazione intimata, la quale ha concluso con nota depositata il 23 settembre 2008. Con ulteriore ordinanza interlocutoria n. 809/2008 è stata disposta una verifica tecnica ad opera di funzionario dell'assessorato urbanistica Regione Campania, il quale ha depositato relazione scritta datata 18 febbraio 2009.

Parte ricorrente all'esito ha proposto istanza di ricusazione del funzionario incaricato della verifica, ed ha eccepito la nullità della stessa per essere stata effettuata senza le garanzie del contraddittorio disposte dal Collegio.

Il Collegio, respinta la istanza di ricusazione, ha ordinato la rinnovazione della verifica tecnica. E' stata depositata nuova relazione in data 16 giugno 2009.

Alla pubblica udienza del 23 luglio 2009 , la causa è stata chiamata e trattenuta per la decisione, come da verbale.
DIRITTO

Giusta quanto anticipato nella premessa in fatto, la società ricorrente quale attuale proprietaria dell'immobile sito alla via Marconi 2, ha richiesto permesso di costruire per mutamento di destinazione d'uso del fabbricato anzidetto ed in ordine alla domanda il Comune ha emesso provvedimento di diniego .

Al riguardo, la società Fiorann contesta una serie di elementi relativi ai dati tecnici contenuti nel progetto proposto, alle volumetrie ivi previste, ed all'esatto regime dell'area individuato nel piano regolatore generale; lamenta in

sostanza che l'«avversato diniego è frutto di una istruttoria superficiale ed inadeguata ed insiste sulla qualificazione dell'intervento quale ristrutturazione senza sostituzione edilizia, con mutamento di destinazione d'uso del fabbricato consentito dalle prescrizioni urbanistiche vigenti..

Deve rilevarsi che la natura e consistenza dell'intervento edilizio proposto risulta precisata attraverso i chiarimenti resi dal Comune, e soprattutto la verifica disposta dal Collegio, nei termini che seguono.

In primo luogo, va rilevato che la stessa amministrazione in sede di riesame del provvedimento di diniego, ha abbandonato il motivo ostativo relativo alla mancanza di titolarità della FIORANN; prendendo atto del subentro nella proprietà del bene oggetto di richiesta di permesso di costruire.

Quanto alla contestata difformità dello stato dei luoghi dal titolo edilizio, ed alle altre obiezioni di carattere tecnico, - principalmente destinazione dell'area cortilizia ed impossibilità di considerare ai fini volumetrici quei volumi impegnati dagli essiccatoi del fabbricato rurale, va fatto riferimento agli elementi di fatto accertati dalla verifica disposta.

Anche in tal caso, deve preliminarmente rilevarsi che l'amministrazione intimata a seguito del riesame del diniego, ha eliminato i riferimenti alla difformità dello stato dei luoghi dai titoli edilizi che sorreggono il fabbricato, prendendo atto della previsione in progetto di eliminazione di tutte le superfetazioni non conformi.

La verifica tecnica ha accertato:

a) sul primo quesito: descrizione dell'intervento proposto, specificando se si tratti di demolizione e ricostruzione, ovvero di ristrutturazione dell'esistente; e comunque se siano previsti aumenti di volumetria e sagoma rispetto agli edifici attualmente esistenti; la consulenza di ufficio distingue tra i due corpi di fabbrica di cui è composto il compendio immobiliare, corpo A e B. La relazione di verifica precisa che si tratta di un intervento proposto su due fabbricati in aderenza, di cui il primo, denominato corpo A (NCEU foglio 4 mappale 686) è apprezzabile in termini volumetrici, sì che il relativo intervento è qualificabile come ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione di uso; mentre il secondo, denominato corpo B è in stato di rudere, sì che il relativo intervento è da qualificare come edificazione ex novo, non potendo il preesistente edificio essere individuato nei suoi elementi essenziali, e mancando dunque il presupposto per poter radicare una ipotesi di ristrutturazione edilizia. Assume quindi che rispetto a tale corpo deve parlarsi di nuova costruzione. Conseguentemente, anche il quesito teso ad accertare se siano previsti aumenti di volumetria, o variazioni di sagoma ha ricevuto risposta negativa per il corpo A, mentre per il corpo B si afferma che non si può procedere con sufficiente grado di certezza alla ricognizione degli elementi strutturali che determinano volumetria e sagoma dell'esistente, essendo il fabbricato allo stato di rudere. Naturalmente, la relativa qualificazione giuridica, posti incontestati gli accertamenti in punto di fatto, spetta al Collegio, e va ricostruita come di seguito sarà precisato.

b) sul secondo quesito: se il progetto prevede l'eliminazione delle superfetazioni, che il Comune indica quali motivi ostativi all'accoglimento della domanda di permesso di costruire; la verifica precisa che tale eliminazione è prevista per il corpo A- non ovviamente per il corpo B atteso lo stato di rudere

c) sul terzo quesito: se il cortile ricadente in zona D3 sia area di sedime di fabbricati da realizzare, ovvero come dedotto in ricorso preveda solo area attrezzata a camminamenti a verde con rinuncia alla utilizzazione del cortile secondo la destinazione commerciale; il funzionario ha accertato che il cortile non è area di sedime dei fabbricati da realizzare, ma solo area di passaggio-

d) sul terzo quesito: se nell'area interessata dalla richiesta in oggetto, e ricadente in zona A siano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambio di uso, e se il proposto cambio risulti compatibile con le categorie edilizie previste per detta zona omogenea dalle NTA; la verifica attesta che la zona di PRG interessata dall'intervento è qualificata come A conservativa vecchio centro, sottoposta alla disciplina dell'art. 7 delle NTA che- nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato- non consente l'edificazione in aree libere, ma solo interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 DPR 380/01, nonché sostituzione nel caso di insieme urbanistici chiaramente definibili, alle condizioni e limiti previsti dall'art. 7 comma 13 e con un limite volumetrico assoluto di 3 mc/mq anche in caso di maggior volume preesistente- quanto all'ulteriore richiesta di precisare se l'area interessata dalla richiesta di permesso di costruire rientri tra quelle soggette a piani di recupero (cd. puntinato scuro sulla tavola di zonizzazione), ovvero se si tratti di area conservativa- vecchio centro, e in tal caso, se la tabella allegata alle NTA del PRG contenga o meno i parametri edilizi ai fini della edilizia di sostituzione consentita. La verifica precisa che l'area è indicata in puntinato chiaro sulla tavola, quindi soggetta al limite dei piani esecutivi nella ipotesi di nuova edificazione. In sintesi, in tale area sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportano cambio di destinazione di uso, ma non la nuova costruzione legata al lotto minimo di 1000 mq, lotto minimo che come accertato in seguito la verifica, non è riscontrato. Nella specie il funzionario precisa che non si verte in tema di demolizione e ricostruzione (cd intervento sostitutivo), ma di mera ristrutturazione solo per il corpo A;

e) sull'ulteriore quesito: ubicazione ed originarie caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati che sono stati considerati dal Comune quali volumi tecnici (cd. essiccatoi). La relazione attesta che gli essiccatoi non erano locali tecnici in senso proprio, ma locali indispensabili al sistema produttivo che si svolgeva nella fabbrica, e testimonianza di una attività in disuso per sopravvenuta tecnologia. L'eccedenza volumetrica, è stata contestata dal Comune in

riferimento al fatto che gli essiccatoi erano aperti per un lato; si precisa inoltre che per l'edificio B non vi è preesistenza volumetrica.

f) sulla misurazione dei due lotti dei quali si invoca l'asservimento: è stato accertato che si tratta di lotti in zone omogenee diverse, e l'asservimento non è consentito per zone omogenee con diversa destinazione urbanistica; non è rispettato quindi il lotto minimo previsto per l'intervento di sostituzione edilizia in zona A pari a 1000 mq;

g) sul procedimento di approvazione della modifica al regolamento edilizio che ha interessato l'art. 36 : vi è stata adozione del regolamento con delibera della commissione straordinaria 21.3.2006 n. 29- pubblicazione dell'avvenuto deposito della delibera; controdeduzione alle osservazioni con delibera n. 14.9.2006 n. 78 ed approvazione del nuovo Regolamento edilizio, pubblicazione sul BURC n. 49 del 30.10.2006- precisando che l'atto impugnato risale ad agosto 2006.

Dall'insieme degli elementi accertati tramite la verifica la questione giuridica sottoposta all'esame del Collegio , in ordine alla legittimità dell'avverso diniego, si concentra su due elementi: si tratta in sostanza di stabilire se, poste le caratteristiche morfologiche del corpo B dell'edificio, possa parlarsi anche con riferimento a quest'ultimo di una ristrutturazione edilizia, o piuttosto se il relativo intervento debba qualificarsi di nuova costruzione; nonché di qualificare la natura giuridica dei locali destinati in passato ad essiccatoi siti nel corpo A, ovvero se siano o meno riconducibili a volumi tecnici.

Da tali qualificazioni discende la ricostruzione in termini di legittimità o meno dell'avverso diniego, che è incentrato sul predicato del Comune dell'intervento come nuova costruzione, nonché sulla impossibilità di computare la pregressa consistenza volumetrica dei locali cd. essiccatoi, in ragione della loro originaria destinazione di uso.

La relazione di verifica al riguardo afferma che il primo edificio , denominato corpo A (NCEU foglio 4 mappale 686) è apprezzabile in termini volumetrici, sì che il relativo intervento è qualificabile come ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione di uso ;mentre il secondo, denominato corpo B è in stato di rudere, sì che il relativo intervento è da qualificare come edificazione ex novo, non potendo il preesistente edificio essere individuato nei suoi elementi essenziali, e mancando dunque il presupposto per poter radicare una ipotesi di ristrutturazione edilizia. Assume quindi che rispetto a tale corpo deve parlarsi di nuova costruzione.

Dette conclusioni sono ad avviso del collegio condivisibili, in quanto fondate su validi elementi logico- giuridici.

Occorre prioritariamente qualificare l'intervento relativo al corpo B, precisandosi se possa considerarsi volume preesistente la definizione rinvenibile attraverso le mura perimetrali , e la traccia del solaio, allo stato crollato.

Per la giurisprudenza, onde considerarsi verificata una preesistenza , deve sussistere una parte dell'opera muraria, anche se ridotta a rudere, sì da rendere possibile la individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario, in modo da poter "fotografare" la sua fedele ricostruzione.

Di qui consegue la infondatezza dell'assunto di parte difensiva secondo cui i lavori oggetto di contestazione sarebbero costituiti in un mero intervento di ristrutturazione edilizia consentito per la zona omogenea in questione, trattandosi in parte qua di intervento correttamente qualificato dall'amministrazione come "nuova costruzione"; .

La nozione di ristrutturazione, sebbene ulteriormente estesa per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 3 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si distingue ora pur sempre da quella di nuova costruzione per la necessità che la ricostruzione sia identica per sagoma, volumetria e superficie al fabbricato demolito (T.A.R. Marche, 07 aprile 2006 , n. 139; Consiglio Stato , sez. V, 01 aprile 2006 , n. 2085).

Per giurisprudenza pacifica, anche di questo Collegio, i lavori di rifacimento di ruderi, di un edificio già da tempo demolito o diruto sono qualificabili come nuova costruzione, con necessità di un'apposita concessione edilizia o titolo corrispondente, secondo la vigente normativa. E nel concetto giuridico di rudere rientra, senza dubbio, il caso di specie relativo al rifacimento di un organismo edilizio dotato di sole mura perimetrali, e privo di copertura, con conseguente non invocabilità nel caso in esame della disposizione urbanistica che consente il mantenimento dei volumi preesistenti, e quindi la mera ristrutturazione e non la nuova costruzione.

Quanto al contestato aumento di volume per il corpo A , il funzionario incaricato della verifica, pur ammettendo la preesistenza dello stesso e la sua configurazione in termini planovolumetrici, aggiunge che rispetto alla concessione edilizia n. 38/1981 il secondo piano del fabbricato sarebbe arbitrariamente chiuso su tre lati. Tale titolo edilizio assentiva una sopraelevazione al secondo piano destinata a stenditoio per l'essiccazione del pellame lavorato , quindi un secondo livello destinato ad essiccatoio di altezza totale mt 4. Va premesso che essiccatoio è un locale areato ove si esponeva il pellame prima della lavorazione, assentito in tale misura ed in tale funzione dall'indicata concessione edilizia, e in relazione al quale peraltro l'amministrazione intimata non risulta avere mai contestato illeciti edilizi o difformità rispetto ai titoli assentiti. Considerato, quindi, che il verificatore attesta che per l'edificio A non sono previsti aumenti di volumetria e variazioni di sagoma rispetto all'attuale configurazione dei luoghi, può concludersi che la preesistenza volumetrica va ritenuta verificata con riferimento a tutti i due livelli superiori dell'edificio A. Va infine esaminato il rilievo che si verificherebbe un aumento non consentito delle volumetrie (attraverso la trasformazione dei volumi pertinenziali dell'essiccatoio pelli in volumi residenziali). Alla luce di quanto accertato, e

descritto in sede di verifica, i volumi citati non possono considerarsi tecnici, poiché ab origine funzionali alla pregressa attività agricola (destinati ad ospitare impianti legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'uso dell'immobile). Il concetto di volume tecnico comprende invero ogni spazio destinato alla allocazione di impianti tecnici a servizio del manufatto e non può riferirsi a ben due piani in sopraelevazione di un edificio, per i quali è ben definita la funzione indispensabile al sistema produttivo che si svolgeva nella fabbrica, non trattandosi di una funzione meramente complementare o accessoria al resto dell'edificio.

Relativamente poi all'intervento richiesto per l'edificio A, restano da esaminare gli ulteriori motivi di diniego, con i quali si oppone la mancanza di piano attuativo.

La zona di PRG interessata dall'intervento è qualificata come "A" - conservativa vecchio centro, sottoposta alla disciplina dell'art. 7 delle NTA che - nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato - non consente l'edificazione in aree libere, ma solo interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 DPR 380/01, nonché sostituzione nel caso di insieme urbanistici chiaramente definibili, alle condizioni e limiti previsti dall'art. 7 comma 13 e con un limite volumetrico assoluto di 3 mc/mq anche in caso di maggior volume preesistente.

Si è inoltre accertato che l'area interessata dalla richiesta di permesso di costruire non rientra tra quelle soggette a piani di recupero (cd. puntinato scuro sulla tavola di zonizzazione), ma si tratta di area conservativa. La verifica precisa al riguardo che l'area è indicata in puntinato chiaro sulla tavola, quindi soggetta al limite dei piani esecutivi nella ipotesi di nuova edificazione. In sintesi, in tale area sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportano cambio di destinazione di uso, ma non la nuova costruzione legata al lotto minimo di 1000 mq, lotto minimo che come accertato dalla verifica, non è riscontrato.

Nella specie il funzionario precisa che non si verte in tema di intervento sostitutivo, ma di mera ristrutturazione solo per il corpo A, e pertanto anche in tal caso deve ritenersi che il requisito del lotto minimo è richiesto per le sole nuove costruzioni.

Sempre con riferimento al solo edificio A, illegittimo è anche il motivo di diniego basato sulla mancanza di un piano di recupero, in quanto smentito in fatto dalla circostanza che per la zona in questione non è richiesta la previa approvazione di piano attuativo (l'area interessata non è contrassegnata con il retino scuro indicato nella tavola planimetrica di zonizzazione del PRG e quindi non è soggetta a piano di recupero); di qui l'erroneità del riferimento all'art. 9 co 2 DPR 380/01.

Infine, il diniego fa riferimento alla impossibilità di utilizzare a scopi residenziali il volume destinato a fabbricato rurale, secondo la condizione ostativa posta dall'art. 36 del regolamento edilizio. Nella sostanza, detto art. 36 fa divieto di adibire locali e pertinenze agricole a funzioni residenziali, ma ciò non potrebbe che riferirsi alle residenze in zona A, cui è impressa la destinazione conservativa - vecchio centro.

Va osservato che l'art. 36 è frutto di una modifica deliberata il 21.3.2006 dalla commissione straordinaria e non ancora in vigore al momento dell'avverso diniego: invero, a mente dell'art. 29 LR 16/2004, il Ruec è adottato dal consiglio comunale, depositato presso la sede del Comune al fine di provocare osservazioni nei 30 gg.; scaduto il termine per le osservazioni, nei successivi 30 gg. lo stesso va approvato contestualmente alla decisione sulle osservazioni, e quindi trasmesso per la pubblicazione.

Dispone il citato Articolo 29:

1. Il Ruec è adottato dal consiglio comunale e depositato presso la sede del comune. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.

2. Nel termine di trenta giorni dal deposito chiunque può presentare osservazioni al Ruec adottato. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale approva il Ruec, decidendo contestualmente in ordine alle osservazioni, sempre in coerenza con il Puc e le Nta. Della approvazione è dato avviso mediante pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione Campania. Copia integrale del Ruec è trasmessa alla provincia e depositata presso la casa comunale per la libera consultazione.

3. Il Ruec è approvato contestualmente all'approvazione del Puc ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

4. Le varianti e gli aggiornamenti al Ruec sono sottoposti al procedimento di formazione di cui al presente articolo.

All'atto della pubblicazione, che a mente del comma 4 dell'art. 29 comporta la entrata in vigore del regolamento, la domanda di permesso di costruire era pendente, atteso che l'atto impugnato risale all'agosto 2006 e la pubblicazione nella specie risulta compiuta ad ottobre 2006.

In ogni caso, anche qualora volesse considerarsi applicabile la norma al procedimento in esame, deve rilevarsi che il regolamento edilizio non potrebbe incidere, modificandole, sulle disposizioni del PRG che è fonte sovraordinata. Lo stesso articolo 29 citato sottolinea come le disposizioni del regolamento devono porsi in coerenza con il PUC e con le relative norme tecniche di attuazione. Se pertanto tali disposizioni consentono in zona A il cambio di destinazione di uso, non può con regolamento edilizio elidersi tale possibilità.

La domanda va conclusivamente accolta, salvo gli ulteriori provvedimenti dell'amministrazione in sede di esame

della domanda di cui in epigrafe.

Attesa la complessità delle questioni trattate sussistono giusti motivi per dichiarare integralmente compensate le spese di lite tra le parti, ivi compreso il contributo unificato e le spese di verifica, che si liquidano come da dispositivo in favore dell'architetto Felicia Sembrano.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania – sede di Napoli – Sezione Seconda definitivamente pronunciando sulla domanda in epigrafe, così provvede:

a) accoglie la domanda per quanto di ragione e per l'effetto annulla la nota n. 8580 del 4.8.2006 del responsabile UTC con cui è stata respinta la domanda di permesso di costruire presentata il 17.10.2005 dai sigg. Sarnelli- Cennamo, nei sensi di cui in motivazione e salvo gli ulteriori provvedimenti della P.A.;

b) spese compensate, ivi comprese quelle relative al contributo unificato e le spese di verifica, che si liquidano in favore dell'Architetto Felicia Sembrano in complessivi Euro 1200,00.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 23/07/2009 con l'intervento dei Magistrati:

Carlo d'Alessandro, Presidente

Dante D'Alessio, Consigliere

Anna Pappalardo, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 11/09/2009

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

IL SEGRETARIO Studio Legale Romanazzi70010 Turi (Ba) - Via XX Settembre, n.39Tel. e Fax (+39) 080.8915903 Mob. 340 3038255Email romanazzicesare@libero.it Indirizzo e-mail protetto dal bots spam , deve abilitare Javascript per vederlo Indirizzo e-mail protetto dal bots spam , deve abilitare Javascript per vederlo C.F. RMN CSR 76D28 E038T P. IVA. 04628620728