

7



283 059

COMUNE DI MODUGNO
(Provincia di Bari)

I SETTORE – UFFICIO LEGALE - CONTRATTI

Prot. n. _____

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n. <u>59025</u>	
- 5 NOV. 2008	
Cat. _____	Clas. _____
Fasc. _____	Sottofasc. _____

Modugno, 4 novembre '08

Al Dirigente II Settore

SEDE

OGGETTO: Richiesta parere legale del 18/09/2008 prot. 49431. Istanza di sanatoria locali su lastrico solare ex L.R. 33/2007. Sig. Nacci Gennaro. Riscontro.

Preliminarmente si rileva che i locali in questione, qualora effettivamente destinati a vani tecnici, avrebbero, ex art. 1117 c.c., una presunzione di proprietà comune mentre, nel caso di utilizzazione effettiva degli stessi quale “ sottotetto”, tale presunzione non sarebbe operante (vedi Cassazione, sent. 20/6/2002 n. 8968).

Tale premessa risulta rilevante laddove anche la stessa giurisprudenza di legittimità risulta chiaramente rivolta a valutare l'effettiva utilizzazione dei locali piuttosto che la originaria destinazione in progetto.

Infatti, negli scritti depositati dal soggetto istante, lo stesso dichiara che i locali in questione, benché progettualmente destinati a vani tecnici, in realtà non hanno mai ricevuto tale destinazione atteso che, per motivi economici, non sono mai state realizzate le opere necessarie.

Tanto, in verità, risulterebbe confermato dallo stesso provvedimento di Codesto Settore dell'1/9/2008 prot. 45589, in cui, tra l'altro, si parla di “ ex vani tecnici attualmente destinati a cucina...”.

Orbene, secondo il pacifico e consolidato orientamento giurisprudenziale sul punto, qualora i locali abbiano una chiara destinazione abitativa, non rileva la formale indicazione contenuta nel progetto quali vani tecnici: ciò, infatti, è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabili detti locali con conseguente possibilità di qualificare gli stessi come “ sottotetto”.

Tanto, però, costituisce mutamento di destinazione d'uso per il quale è necessario il rilascio del relativo permesso di costruire, atteso che la variazione avviene tra categorie non omogenee (vedi Cassazione Penale, Sez. III sent. 8/3/2007 n. 17359; Cons. Stato Sez. IV sent. 31/1/2006 n. 354).

Premesso quanto sopra, poiché anche i supremi organi di giustizia amministrativa sono chiaramente orientati nell'ambito del "favor" per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti degli immobili, si può definire il sottotetto esistente come volume soprastante l'ultimo piano degli edifici, esistente al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire (vedi Cons. Stato, Sez. IV sent. 22/3/2007 n. 1408).

Ne deriverebbe l'applicabilità, al caso di specie del disposto della L. R. n. 33/2007.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, si inviano Cordiali Saluti.

Il Responsabile Ufficio Legale
Avv. Cristina Carlucci





COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Sportello Unico Edilizia

Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Prot. n. 49431.....

Modugno, lì 11 8 SET. 2008

Al Responsabile Ufficio Legale
(Avv. Cristina Carlucci)
Sede

Oggetto: Richiesta parere per ammissibilità sanatoria dei locali sul lastrico solare ai sensi della L.R. n. 33 del 15/11/2007 - avanzata dal sig.: NACCI Gennaro -C.F. NCC GNR 16M45 A662O, in qualità di proprietario residente in Modugno alla Via Piave n. 10/c.

Con la presente si trasmettono in copia n. 2 note pervenute a questo ufficio rispettivamente in atti prot. n. 1857 del 10/01/2008 (all. 1) e prot. n. 36452 del 09/07/2008 (all. 2), nonché una copia della relazione istruttoria (all.3) per il diniego della richiesta di sanatoria n. 48/2008 avanzata dal sig Nacci Gennaro, tra cui anche la sanatoria dei locali sul lastrico solare ai sensi della L.R. n. 33 del 15/11/2007, al fine dell'acquisizione di un Vs. parere legale in merito.

Nello specifico si chiede di approfondire sotto l'aspetto giurisprudenziale quanto rilevato dal sig. Nacci nelle suddette memorie in merito alla possibilità di poter sanare "i locali tecnologici" sul lastrico solare in applicazione di quanto disposto dalla L.R. n. 33 del 15/11/2007 considerato che tali locali sono qualificabili a giudizio dello stesso Nacci come "sottotetto".

Si avverte che il Vs parere è indispensabile oltre che propedeutico alla chiusura del procedimento amministrativo di che trattasi che deve concludersi entro il più breve tempo possibile e che dovrà essere trasmesso unitamente ai tre allegati alla presente allo scrivente ufficio.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Giuseppe LAFORTEZZA)

IL RESPONSABILE S.U.E.
(Geom. Francesca LOIACONO)

IL DIRIGENTE DEL II SETTORE
(Dott. Ing. Giuseppe CAPRIULO)

Copia

COMUNE DI MODUGNO
2° 3 SETTORE U.T.C.
Prot. N. 0001857

10 GEN. 2008

Cat. Clas.
.....Sottotaso.

Allegato 1

Bari, 07 Gennaio 2008

Ill.mo **Sig. Sindaco**
del Comune di Modugno

Egr. Dott. Ing.
Giuseppe Capriulo
Dirigente Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
Comune di Modugno

Egr. Geom.
Francesco Loiacono
Responsabile S.U.E.

→ Egr. Geom.
Sergio Maiorano
Responsabile del
Procedimento

Oggetto: 2^ Nota partecipativa in esito alla Vs. nota di Avvio del
procedimento n.0024175 del 17.05.2007 pervenuta il 23.05.2007 ed integrativa della
memoria ex L.241/90 Prot. n.53126 del 29.10.2007.

Il sig. **Nacci Gennaro**, nato a Bari il 18.08.1945 e residente in Modugno alla via Piave n.10/C rappresenta quanto segue.

E' noto a codesto Ufficio che a seguito di segnalazione a Voi pervenuta dal VII^ Settore Comunale, Prot. n.0019696 del 17.4.2007, veniva effettuato, in data 26.04.2007, un sopralluogo al fine di verificare la regolarità Urbanistica del manufatto realizzato sul lastrico solare dell'immobile sito alla via Verdi n.14/A di proprietà del sottoscritto.

Dall'accertamento effettuato emergeva:

Il presente procedimento è assegnato, ai sensi
dell'art 5 della L. 241/90, al dipendente *[firma]*
Modugno, **14 GEN 2008**
IL RESPONSABILE S.U.E.
(Geom. Francesco Loiacono)

[firma]

una trasformazione dell'assentito vano tecnico per l'alloggiamento degli impianti tecnologici, in vano cucina con annesso servizio igienico. Le dimensioni planimetriche erano pari a mt. 3,70 x 5,85 per un'altezza interna netta pari a m.2,40. Il vano così realizzato è completo in ogni sua parte compresi gli impianti tecnologici;

la realizzazione di un varco nel solaio di coperture del piano secondo, in corrispondenza del vano di cui al precedente punto, che a mezzo di una scala a chiocciola metteva in collegamento diretto i due livelli (U.I. Di 2° piano col vano sul lastrico solare);

la chiusura perimetrale dell'assentita tettoia in legno mediante struttura lignea e vetri. Le dimensioni planimetriche erano pari a m.4,20 x m.5,85 per un'altezza interna netta pari a mt 2,40 (min) e m2,50 (max). Il vano così costituito era destinato a zona pranzo dell'adiacente vano cucina di cui al punto 1.

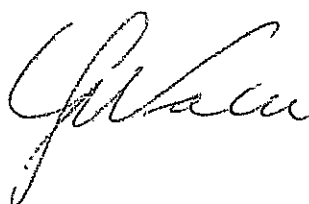
la demolizione di parte della parete di tombagnature del ex vano tecnico per rendere comunicanti i due ambienti di cui ai punti 1) e 3).

Sicché, in data 17 maggio 2007, con nota Prot. n. 0024175 veniva notificato l'avvio del procedimento avente ad oggetto: "Accertamento violazioni di natura urbanistica ed applicazione dei provvedimenti sanzionatori definitivi per le opere risultate abusive realizzate in difformità dei titoli abilitativi approvati, a seguito del sopralluogo effettuato in data 26.04.2007".

In data 29.10.2007, con nota Prot. n.53126, lo scrivente presentava una memoria ai sensi della L.241/90 con cui controdeduceva punto per punto alle succitate doglianze ed in particolare precisava che: in merito al punto 1) del precitato verbale di sopralluogo l'assentito vano tecnico, atto all'alloggiamento degli impianti tecnologici, è stato solo provvisoriamente utilizzato come locale di sgombero, nel quale è stata allocata una vecchia cucina non in uso; tanto si è reso necessario a causa di una serie di imprevisti sopraggiunti dopo che la famiglia dei coniugi Amendolagine Michele-Nacci-Roberta si era trasferita nella predetta unità immobiliare.

Tutto ciò in attesa di poter realizzare le opere per cui il vano tecnico era stato previsto: alloggiamento di capiente serbatoio per riserva idrica, posizionamento dei macchinari dell'impianto di condizionamento centralizzato ecc..

Tanto, non ancora eseguito per problemi economici, considerati gli elevati costi dei predetti impianti.



Per quanto riguarda il punto 2) precisava che quanto rilevato non costituisce difformità in quanto sia il progetto originario che la D.I.A. In variante prevedevano la realizzazione di una scala interna del diam. 140 cm..

Inoltre in merito al punto 3) precisava che si stava procedendo alla rimozione della stessa in modo da ripristinare lo stato dei luoghi assentito”.

Successivamente, con ordinanza del 18.12.2007 Prot.n.0062622, codesto Ufficio, a seguito della succitata nota partecipativa, ordinava al sottoscritto:” la messa in pristino dello stato dei luoghi “.

Questi i fatti ad oggi accaduti.

Orbene, é noto alle S.V. Ill.me che, nelle more, é intervenuta una legge Regionale e, precisamente la L.R. n.33 del 15.11.2007, con cui la Regione Puglia ha disciplinato il recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e di aree pubbliche non autorizzate.

Dall'esame del testo normativo, appare, prima facie, lo stesso applicabile al caso che ci occupa .

Invero, all'art.1 comma 2 lett. a) della cit. legge é stabilito che.” Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o ad attività commerciale e terziaria, per i quali negli strumenti urbanistici comunali vigenti non sia espressamente vietato l'intervento di ristrutturazione, é consentito, nei limiti di cui alla presente legge:

il recupero delle volumetrie del piano sottotetto esistente ai fini connessi con l'uso residenziale”.

Nel caso di specie, non v'é dubbio che si tratti di un edificio destinato alla residenza legittimamente realizzato, alla data in vigore della presente legge, in virtù di C.E. n.165- rilasciata in data 06.12.2002 e successiva variante P.di C. n.30 dell'11.09.2003 e D.I.A. Prot. n.875 del 8.01.04 nonché dichiarato agibile, giusta certificazione regolarmente rilasciata in data 31.08.2004.

Inoltre, ai sensi dell'art.2 della L.R. appena emanata, intitolato “definizioni” é specificato che: “ai fini della presente legge si definiscono:” sottotetti: i locali sovrastanti l'ultimo piano degli edifici o di sue



parti, compresi nella sagoma di copertura, che non siano stati computati all'atto del rilascio del titolo abilitativo come volume residenziale".

I vani tecnici realizzati dal sottoscritto sono certamente qualificabili come sottotetto alla stregua della predetta norma.

Lo stesso verbale di sopralluogo lo dimostra in modo inequivocabile: trattasi infatti di un vano realizzato sul lastrico solare adibito a cucina e annesso W.C., effettivamente assentito come vano tecnico, ma le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di un sottotetto impropriamente detto.

Persino l'altezza media interna rispetta il parametro previsto dalla legge regionale (mt 2,40).

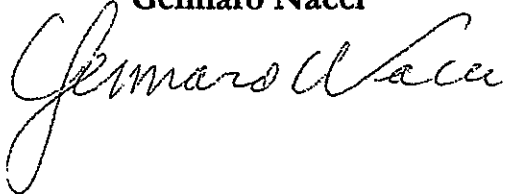
La stessa previsione di una scala interna prevista sia dal progetto originario che dalla D.I.A. in variante, mai osservata da codesto ufficio, rivela una destinazione dell'originario predetto vano tecnico a sottotetto.

Alla luce delle considerazioni svolte nonché dell'intervenuta L.R., e ravvisandone l'applicabilità alla fattispecie di che trattasi ricorrendone i presupposti, si chiede di riesaminare - in considerazione della circostanza per la quale, al momento, lo scrivente non può affrontare l'onere connesso al ripristino dello stato dei luoghi come da titoli abilitativi rilasciati, come da memoria, di cui alla nota Prot. n.531229 del 10.20076 - la controversia onde consentire la legittima applicazione della stessa, come già illustrato, e conseguentemente di voler considerare gli interventi effettuati alla stregua dell'art.6 della cit. L.R. n.33, ossia come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'art.3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

In tal caso lo stesso, a norma dell'art. 6, commi 1 e 2, della L.R. 33/2007, intende procedere alla presentazione di apposita istanza di P.d.C. a norma dell'art. 10, comma 1, lett.c, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.3, n. 380, al fine della legittimazione dell'esistente.

Con osservanza.

Gennaro Nacci



ORIGINALE

ALLIGATO (2)

Bari, 01 Luglio 2008

Copia

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n.	36452
- 9 LUG. 2008	
Ci	Cla
Spese	Sottoscr.

Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Modugno

Egr. Dott. Ing.
Giuseppe Capriulo
Dirigente Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
Comune di Modugno

Egr. Geom.
Francesco Loiacono
Responsabile S.U.E.

Egr. Geom.
Giuseppe Laforteza
Responsabile del
Procedimento

**Oggetto: controdeduzioni ex art. 10 comma, 1, lett. b legge 241/90 alla Vs.
nota Prot.n.31996 del 18.06.2008 pervenuta il 23.06.2008 -Nacci Gennaro-**

Il sottoscritto **Nacci Gennaro**, nato a Bari il 18.08.1945 e residente in Modugno alla via Piave n.10/C osserva quanto segue.

Con nota del 18.06.2008 Prot. n.31996 pervenuta il 23.06.2008 allo scrivente è stato notificato l'avvio del procedimento ex art.10 bis L.241/90 e s.m.i. per il diniego dell'istanza di permesso di costruire e contestuale richiesta di applicazione di sanzione ex art.34 c.2 D.P.R. n.380/01 s.m.i. Registrata al n.48/2008 in atti prot. n.14055 del 10.3.2008 per "parziale messa in pristino del piano copertura del fabbricato residenziale sito alla via Giuseppe Verdi n.14/A e richiesta di applicazione di sanzione ex art.34 c.2 D.P.R. n.380/01

pe. 18/08

Il presente procedimento è assegnato, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90, al dipendente <i>[firma]</i>	
Modugno,	11 LUG. 2008
IL DIRIGENTE SETTORE (Ing. Giuseppe Capriulo)	

[firma]

s.m.i. per ampliamento stenditoio coperto sul lastrico solare realizzato in parziale difformità ai progetti approvati e contestuale richiesta di recupero abitativo degli stessi locali sul lastrico solare ai sensi della L.R. n.33 del 15.11.2007 “.

Tanto per le seguenti motivazioni:” *Non trova applicazione la sanzione ex art.34 c 2 del D.P.R. n.380/01 per l'ampliamento della superficie utile dell'ex stenditoio coperto così come riportato nei progetti approvati con P.d.C. n.65703 ed successiva DLA per variante finale prot.n.875 dell'08/01/2004 per una superficie utile di circa mq.9,28 in quanto risulta realizzata con struttura portante e solaio di copertura in legno del tipo a falda inclinata e, quindi da considerarsi “facilmente amovibile” in quanto incastrata o bullonata nei vari nodi, peraltro non risulta dimostrata con l'ausilio di perizia giurata a firma di tecnico abilitato) che la demolizione della parte eseguita in difformità reca pregiudizio alla parte eseguita in difformità in quato difficilmente dimostrabile.*

Non trova applicazione l'art.6 comma 2 della L.R. n.33 del 15.11.2007 in merito al “Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate per i locali tecnici da adeguare con le opere di messa in pristino di cui al punto 2 della suesposta relazione in quanto non trattasi di locali classificabili come “sottotetto” considerato che dalla lettura dell'art.5 comma 1 della citata L.R. 33/07 si desume chiaramente che i sottotetti devono avere copertura a falda/e inclinata/e non del tipo “piana” (così come chiaramente definito dal dizionario della lingua italiana);

La messa in pristino dello stato dei luoghi é inficiata dal fatto che gli ex vani tecnici attualmente destinati a cucina hanno un altezza netta interna pari a mt.2,40 e, quindi, superiore a quella massima prescritta nella direttiva dirigenziale di questo settore del 04/12/2007 prot. n.59443 e comunque si desume che il fabbricato ha già gli impianti tecnologici a suo servizio allocati in altre zone atteso che per lo stesso risulta rilasciato relativo certificato di abitabilità in data 31/08/2004.

Lo scrivente con la presente nota intende offrire un proprio contributo al procedimento controdeducendo in punto di fatto e di diritto per le seguenti motivazioni.

Illegittimità del procedimento amministrativo posto in essere per violazione di legge ex art. 10 L.241/90 e s.m.i., nonché per violazione dei principi di imparzialità proporzionalità, partecipazione e del giusto procedimento ex art. 1 L.241/90 .

Violazione del principio costituzionale della buona e corretta amministrazione ex art.97 Cost. Eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione. Malgoverno.

La nota di cui all'oggetto risulta palesemente contraria ai principi costituzionali del buon andamento della P.A., ma soprattutto, a quegli altri principi introdotti dalla legge 241/90 relativi alla trasparenza ed alla partecipazione.

Siffatta doglianza trova fondamento nella semplice lettura dell'atto amministrativo da Voi posto in essere da cui si evince chiaramente la mancata menzione della 2^ nota partecipativa inviata dallo scrivente, in data 10.01.2008 prot.n. 0001857, in esito alla Vs. nota di avvio del procedimento n.0024175 del 17.05.2007 pervenuta il 23.05.2007 allo stesso.

Orbene, la Giurisprudenza ha avuto modo di chiarire, senza equivoci ormai, che: "l'avviso di avvio del procedimento non può costituire un vuoto simulacro, formale, ma deve adempiere alla concreta finalità insita nella norma, che è quella di consentire alla parte interessata di partecipare al procedimento amministrativo fin dal momento del suo concreto avvio o, quanto meno, di inserirsi in una fase che non sia avanzata o peggio, conclusiva, altrimenti risultandone del tutto eluse le finalità partecipative e di trasparenza dell'azione amministrativa nell'azione amministrativa nella stessa norma insite."

Ancora, sul punto, ha affermato che: "le formalità preliminari di cui agli artt. 7, 8 e 10 l.7 agosto 1990 n.241 servono all'interessato, in relazione all'eventuale pregiudizio che gli potrebbe derivare dall'emanazione dell'atto conclusivo, a partecipare al procedimento stesso in una fase idonea a consentirgli la prospettazione di fatti, documenti, memorie ed interpretazioni di cui la p.a. deve tener conto in sede d'emanazione." (Cons. Stato 30.12.1998 n.1968).

Tanto non è accaduto nel caso di specie.

Infatti, la nota in epigrafe emarginata, non fa alcun cenno alla predetta nota partecipativa, regolarmente introitata dall'Ente, né, in alcun modo, motiva la mancata considerazione della stessa.

Infatti, a tal riguardo è utile precisare sulla scia dell'orientamento giurisprudenziale, ormai consolidatosi, che: "Nell'ambito del procedimento amministrativo, l'onere di motivazione che incombe sulla p.a. in ordine alle « memorie scritte e documenti » presentati dai

soggetti di cui agli artt. 7 e 9, l. 7 agosto 1990 n. 241, non è tale da ricomprendere in sé la confutazione punto per punto e analiticamente di tutte le osservazioni e i rilievi ivi formulati dai soggetti interessati, richiedendosi piuttosto che la p.a. dia conto (anche in modo sintetico ma chiaro e comprensibile nello stesso tempo) della ragione sostanziale della decisione maturata tenuto conto dell'apporto collaborativo dei soggetti coinvolti nel procedimento e che della relativa valutazione resti traccia nella motivazione del provvedimento finale.” (T.A.R. Abruzzo L'Aquila, sez. I, 06 giugno 2007, n. 285).

Sicché non v'è alcun dubbio che la comunicazione notificata al sottoscritto sia del tutto illegittima ed in quanto tale priva di quei requisiti idonei a configurare il procedimento amministrativo posto in essere come legittimo.

Tale preliminare eccezione di per se assorbente sotto ogni aspetto non esonera lo scrivente dal formulare qualche residuale osservazione in merito agli aspetti tecnici valutati dal Responsabile del Procedimento e condivisi sia dal responsabile del SUE sia dal responsabile del Settore competente..

In merito alla prima delle motivazioni su riportate a supporto della comunicazione di avvio del procedimento di diniego va detto che, trattasi di una struttura, com'è noto già assentita e, solo parzialmente difforme, quindi, non tale da considerarsi un quid novi o un quid pluris sia in termini qualitativi che quantitativi da cui possa arguirsi che le opere realizzate concretizzino un organismo edilizio che non trova corrispondenza nel modello o progetto in base al quale è stato rilasciata la concessione edilizia.

Peraltro, la particolare caratteristica della struttura tecnica realizzata intesa come corpo unico implica nel caso di demolizione di una parte di essa la fisiologica compromissione della restante parte.

(Tollerare la demolizione in loco e nuovo fabbricato ex novo in loco)

Inoltre non è dato di intendere la obbligatorietà della presentazione di una perizia giurata a firma di tecnico abilitato di cui parla la nota de qua in quanto l'art.34 T.U.E. non lo richiede quale conditio sine qua non ma, al contrario esige solo: “una valutazione discrezionale

da parte della p.a. che vada oltre la mera ricognizione dello stato dei luoghi" (Garofoli - Codice dell'Edilizia- Giuffrè 2006).

In merito al punto 2) relativo alla inapplicabilità dell'art.6 della L.R. N.33 del 15.11.2007 *secondo le mie chiare conoscenze la denominazione può avere solo pregiudiziale* corre l'obbligo di ribadire che nella nota partecipativa "dimenticata", presentata dal sottoscritto, era stato ampiamente affrontato il problema della qualificazione dei locali *notare delle parti equivoche nel computo* oggetto dell'odierna controversia come sottotetto.

A dire del responsabile del procedimento questi ultimi non sono assoggettabili alla norma contenuta nell'art.6 comma 2 della succitata L.R. In quanto non trova applicazione l'art.5 comma 1 della stessa legge per la quale risulterebbero in suscettibili di essere definiti sottotetti ed anche perché, aggiunge, ciò si deduce dalla semplice lettura del dizionario della lingua italiana.

A parte questa ultima valutazione, che spiace rilevare in un contesto tecnico urbanistico, non è facilmente comprensibile il contesto di riferimento ed il contestuale richiamo normativo così come quello linguistico stante, in questo caso la necessità unica di esaminare tali locali alla stregua di quella che è la definizione di sottotetto sotto un profilo meramente e squisitamente edilizio-giurisprudenziale.

Per ogni considerazione si abbia qui come integralmente riportata la memoria difensiva del 18.01.2008.

In merito al punto 3) il sottoscritto specifica che il semplice: "desumere che il fabbricato ha già gli impianti tecnologici a suo servizio allocati in altre zone atteso che per lo stesso risulta rilasciato relativo certificato di abitabilità in data 31.08.2004" non è motivazione sufficiente e plausibile a motivare la messa in pristino dei luoghi contestati 'poiché il Consiglio di Stato ha inequivocabilmente chiarito che: "la destinazione d'uso impressa a determinati locali di un fabbricato dal titolo autorizzatorio rileva solo a fini erariali, catastali, amministrativi e, più in generale, in tutti i casi in cui essa costituisca un elemento di una fattispecie normativa di diritto pubblico, ma non riguarda l'uso di fatto e tutte le attività giuridicamente indifferenti, che il titolare vi possa svolgere (per esempio, quando in un' autorimessa ci si dedichi allo studio oppure accatasti legname ecc.)". C.S. Sez.IV, 10 Ottobre 1993 n.818.

ma se hanno tale motore sono in grado di fare vero lavoro non viene computato, si fanno le premesse urbanistiche e catastali (valore) in caso sia documentato previo permesso alle credenze 2476/73 e punti dove erano utilizzati anteriormente e tale documentazione

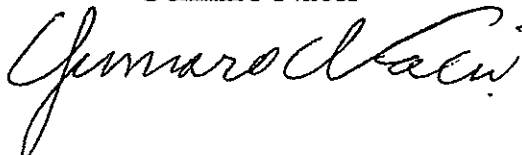
Alla luce di tutto quanto illustrato ed eccepito il sottoscritto Nacci Gennaro, nella sua qualità,

chiede

che Vogliate riconsiderare la proposta di provvedimento comunicata accogliendo le sue estese osservazioni.

Con osservanza.

Gennaro Nacci

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Gennaro Nacci', written in a cursive style.



ALLEGATO ③

COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Edilizia Urbanistica ed E.R.P.

Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Prot. N. 45589

Modugno, li 01/09/2008

Al Responsabile S.U.E.
(geom. Francesco Loiacono)
SEDE

Al Sig. Dirigente II Settore
(dott. Ing. Giuseppe Capriulo)
SEDE

Oggetto: Diniego dell'istanza di permesso di costruire e contestuale richiesta di applicazione sanzione ex art. 34 c. 2 D.P.R. n. 380/01 s.m.i. registrata al n. 48/2008, in atti prot. n. 14055 del 10/03/2008 - per "parziale messa in pristino del piano copertura del fabbricato residenziale sito alla via Giuseppe Verdi n. 14/A e richiesta di applicazione sanzione ex art. 34 c. 2 D.P.R. n. 380/01 s.m.i. per ampliamento stenditoio coperto sul lastrico solare realizzato in parziale difformità ai progetti approvati e contestuale richiesta di recupero abitativo degli stessi locali sul lastrico solare ai sensi della L.R. n. 33 del 15/11/2007" - avanzata dal sig.: NACCI Gennaro -C.F. NCC GNR 16M45 A662O, in qualità di proprietario residente in Modugno alla Via Piave n. 10/c.

Relazione istruttoria sulla memoria presentata ex art. 10 comma 1 lett. b L. 241/90 a seguito dell'avvio del procedimento per il diniego.

Vista la istanza di permesso di costruire e richiesta di applicazione sanzione ex art. 34 c. 2 D.P.R. 380/01 di cui all'oggetto assegnata al sottoscritto R.d.P. in data 21/03/2008;

Visto il verbale di sopralluogo di accertamento delle opere edili abusive di che trattasi in atti prot. n. 22505 del 08/05/2007;

Vista la ordinanza di messa in pristino delle opere edili abusive di che trattasi emessa dal dirigente II settore in data 18/12/2007 in atti prot. n. 62622 nei confronti del sig. Nacci Gennaro in qualità di proprietario dell'immobile in questione debitamente notificata in data 20/12/2007 (alla nuora sig.ra Farella Giovanna);

Vista l'autocertificazione allegata all'istanza di che trattasi, in atti prot. n. 14055 del 10/03/08, solo a firma dell'istante, attestante la conformità del progetto alle vigenti norme igienico sanitarie in materia di edifici residenziali, redatta ai sensi dell'art. 20 - comma 1 - del Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. n.380/01 e s.m.i.;

Considerato che la locale Commissione edilizia è stata revocata con Delibera di C.C. del 27/03/03, reg. n. 18/2003, a partire dal 01 aprile 2003;

Vista la determina dirigenziale n. 110 del 11/03/08 avente ad oggetto: "Organizzazione II Settore-Area Urbanistica e gestione del territorio";

Vista la relazione istruttoria e proposta motivata del sottoscritto R.d.P. redatta in data 26/05/2008, in atti prot. n. 27846, dalla quale sono emersi elementi ostativi all'ammissibilità della sanatoria e di conseguenza è stata proposta l'attivazione del procedimento di diniego della pratica edilizia di che trattasi previa comunicazione di cui all'art. 10 bis della L. 241/90 e s.m.i., per le seguenti motivazioni:

- La messa in pristino dello stato dei luoghi è inficiata dal fatto che gli ex vani tecnici attualmente destinati a cucina hanno un'altezza netta interna pari a mt. 2,40 e quindi superiore a quella massima prescritta

nella direttiva dirigenziale di questo settore del 04/12/2007 prot. n. 59443 e comunque si desume che il fabbricato ha già gli impianti tecnologici a suo servizio allocati in altre zone atteso che per lo stesso risulta rilasciato relativo certificato di abitabilità in data 31/08/2004.

- Non trova applicazione la sanzione ex art. 34 c. 2 del D.P.R. n. 380/01 per l'ampliamento della superficie utile dell'ex stenditoio coperto così come riportato nei progetti approvati con P.d.C. n. 65/03 ed successiva DIA per variante finale prot. n. 875 del 08/01/2004 per una superficie utile di circa mq. 9,28 in quanto risulta realizzata con struttura portante e solaio di copertura in legno del tipo a falda inclinata e quindi da considerarsi "facilmente amovibile" in quanto incastrata o bullonata nei vari nodi, peraltro non risulta dimostrata (con ausilio di perizia giurata a firma di tecnico abilitato) che la demolizione della parte eseguita in difformità reca pregiudizio alla parte eseguita in difformità in quanto difficilmente dimostrabile;
- Non trova applicazione l'art. 6 comma 2 della L.R. n. 33 del 15/11/2007 in merito al "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate" per i locali tecnici da adeguare con le opere di messa in pristino di cui al punto 2 della suesposta relazione in quanto non trattasi di locali classificabili come "sottotetto" considerato che dalla lettura dell'art. 5 comma 1 della citata L.R. 33/07 si desume chiaramente che i sottotetti devono avere copertura a falda/e inclinata/e e non del tipo "piana" (così come chiaramente definito dal dizionario di lingua italiana);

Visto il parere reso in calce alla suddetta relazione istruttoria dal responsabile dello sportello unico edilizia in data 27/05/2008 che di seguito si riporta:...omissis..."letto e condiviso"...omissis...;

Visto il parere del Dirigente del Settore posto in calce alla suddetta relazione istruttoria di inquadramento tecnico-giuridico e proposta motivata del R.d.P. in data 29/05/2008 che di seguito si riporta:...omissis..."letto e condiviso"...omissis...;

Visto il vigente P.R.G.C. e la "Variante al PRG delle zone di completamento B1-B2-B3" adottata dal C.C. con delibera del 17/12/99 ed approvata dalla G.R. il 31/03/2005 con deliberazione n. 561 pubblicata sul B.U.R. Puglia n. 66 del 05/05/2005 e sulla Gazzetta Ufficiale serie generale n. 103;

Vista la comunicazione a norma dell'art.10 bis della L.241/90, emessa da questo ufficio in data 18/06/2008 prot. n. 31996 per l'avvio del procedimento di diniego della richiesta di permesso in sanatoria in oggetto con applicazione sanzione art. 34 C. 2 del D.P.r. n. 380/01 per le motivazioni riportate nella suddetta relazione istruttoria del sottoscritto R.d.P.;

Vista la nota trasmessa dall'istante in atti prot. n. 36452 del 09/07/2008 contenente controdeduzioni alla suddetta comunicazione a norma dell'art.10 bis della L.241/90, emessa da questo ufficio in data 18/06/2008 prot. n. 31996 che si allega in uno alla presente;

Ritenuto che la suddetta nota di memoria a norma dell'art.10 bis della L.241/90 è pervenuta in data 09/07/2008 e quindi dopo il decorso dei termini utili per la sua presentazione così come prescritto nella comunicazione emessa da questo ufficio in data 18/06/2008 prot. n. 31996 notificata il 23/06/2008 ed inoltre che le controdeduzioni espresse dallo stesso sig. Nacci non risultano esaustive ai fini dell'accoglimento favorevole della richiesta di sanatoria per le seguenti motivazioni:

1. tutte le note di partecipazione al procedimento richiamate nella memoria di controdeduzioni del 09/07/2008 sono da riferirsi ad un altro procedimento amministrativo non assegnato al sottoscritto ma ad altro collega R.d.P., e sono riferiti all'ordinanza di demolizione e messa in pristino dello stato dei luoghi emessa da questo ufficio in data 18/12/2007 prot. n. 62622 e pertanto a parere dello scrivente non sono da considerarsi collegati alla richiesta di sanatoria di cui all'oggetto in quanto né richiamati nella relazione a corredo della sanatoria, né in altra documentazione allegata alla stessa richiesta di sanatoria;
2. la comunicazione di avvio procedimento per il diniego della richiesta di sanatoria di che trattasi a norma dell'art.10 bis della L.241/90, emessa da questo ufficio in data 18/06/2008 prot. n. 31996 è stata emessa a seguito del completamento dell'iter istruttorio della pratica di che trattasi sulla base di motivate considerazioni in merito al contrasto delle opere abusive con le vigenti normative urbanistico-edilizie;
3. così come riportato nella relazione istruttoria si è rilevato che nella tav. 1 allegata all'istanza di che trattasi il tecnico rilevatore ha indicato erroneamente nella sezione progetto assentito - DIA prot. n. 875 del 08/01/2004 - l'altezza netta interna pari a mt. 2,40 (che è quella realizzata) invece che mt. 2,30 (che è

quella riportata nella situazione legittimata dal P.d.C. 30/2003 e DIA per variante finale prot. n. 875 del 08/01/2004. Tale difformità rispetto al progetto approvato va ad inficiare la legittimità dell'edificio di cui è parte integrante in lastrico solare in questione su cui sono stati realizzati i vani tecnici difformi e di conseguenza non rispetta una delle tre condizioni essenziali, ed in particolare quella esplicitata alla lettera b) della L.R. n. 33 del 15/11/2007, per poter applicare la procedura di recupero prevista dalla stessa L.R. n. 33/2007:

CONCLUSIONI

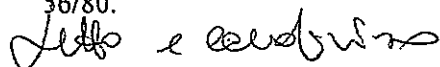
Alla luce di quanto suesposto e fatte salve Vs diverse valutazioni per il caso in specie a parere dello scrivente occorre emettere il definitivo diniego della pratica edilizia di che trattasi per i motivi di seguito riportati:

- Non trova applicazione la sanzione ex art. 34 c. 2 del D.P.R. n. 380/01 per l'ampliamento della superficie utile dell'ex stenditoio coperto così come riportato nei progetti approvati con P.d.C. n. 65/03 ed successiva DIA per variante finale prot. n. 875 del 08/01/2004 per una superficie utile di circa mq. 9,28 in quanto a parere dello scrivente vi è la possibilità di eseguire la demolizione e messa in pristino dello "status ante" senza recare pregiudizio alla parte eseguita in difformità in quanto trattasi di tamponamenti in muratura a chiusura dello stenditoio coperto avente struttura portante in legno e quindi "facilmente amovibile";
- Non trova applicazione la L.R. n. 33 del 15/11/2007 in merito al "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate" per la richiesta di sanatoria degli ex locali tecnici sul lastrico solare in quanto la loro altezza netta interna attuale pari a mt. 2,40 (che è quella realizzata) invece che mt. 2,30 (che è quella riportata nella situazione legittimata dal P.d.C. 30/2003 e DIA per variante finale prot. n. 875 del 08/01/2004). Tale difformità va ad inficiare la legittimità dell'edificio in questione e quindi è in contrasto col disposto dall'art. 4 lett. b) che testualmente recita...omissis... l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente per usi diversi da quello residenziale, deve essere stato sanato preventivamente ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e della legge del 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge, con modificazioni, del DL 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici)...omissis...;
- La messa in pristino dello stato dei luoghi è inficiata dal fatto che gli ex vani tecnici attualmente destinati a cucina hanno un'altezza netta interna pari a mt. 2,40 e quindi superiore a quella massima prescritta nella direttiva dirigenziale di questo settore del 04/12/2007 prot. n. 59443 e comunque si desume che il fabbricato ha già gli impianti tecnologici a suo servizio allocati in altre zone atteso che per lo stesso risulta rilasciato relativo certificato di abitabilità in data 31/08/2004.

Fermo restando i provvedimenti consequenziali legati all'ordinanza di messa in pristino emessa dal dirigente II settore in data 18/12/2007 in atti prot. n. 62622 il sottoscritto ritiene che si debba richiedere anche parere legale per il caso in specie ed inoltre nel provvedimento di diniego si debba avvertire l'istante che potrà presentare permesso in sanatoria per la messa in pristino dello stato dei luoghi con la sola modifica della quota di imposta dell'intradosso della copertura dei locali tecnici che risulta aumentata di cm 10 rispetto alla situazione legittimata con in progetti approvati ammesso che dimostri che la maggiore altezza è dettata dagli impianti tecnologici che dovrà installare all'interno dei "volumi tecnici autorizzati".

Si sottopone alla sua attenzione per le valutazioni del caso e per il parere di competenza ai sensi della L. R. n.

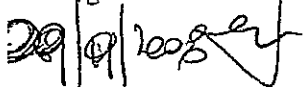
56/80.



IL RESPONSABILE DELLO S.U.E.

(l'istruttore direttivo tecnico)

geom. Francesco Loiacono

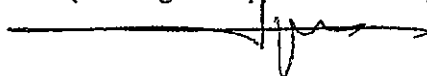


IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Giuseppe Laforteza)


l'atto è convalidato in data 15/03/2008
PARERE DEL DIRIGENTE DEL II SETTORE

(Dott. Ing. Giuseppe CAPRIULO)



COMUNE DI MODUGNO
2°-3° SETTORE U.I.C.
Prot. N. 14055
10 MAR. 2008
Cat. Clas.
Sottorasc.

PROGETTO di RISTRUTTURAZIONE per la MESSA IN PRISTINO del PIANO COPERTURA e RICHIESTA di SANZIONE art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01 per AMPLIAMENTO dello STENDITOIO COPERTO REALIZZATO IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PROGETTO DI VARIANTE al P.d.C. n. 30/2003 ALLEGATO alla D.I.A. - Prot. n. 875 del 08.01.2004 - E CONTESTUALE RICHIESTA del PERMESSO DI COSTRUIRE per il RECUPERO ABITATIVO - ai sensi della L.R. 15.11.2007 n. 33 - dei LOCALI SOVRASTANTI L'ULTIMO PIANO del FABBRICATO SITO IN MODUGNO alla Via GIUSEPPE VERDI n. 14/A

committente

sig. NACCI Gennaro - c.f. NCC GNR 16M45 A6620

via Piave n. 10/C - 70026 Modugno (Ba)

progettazione

geom. Francesco CAPORUSSO - c.f. CPR FNC 60M18 F362

via F.lli Bandiera n.1/B - 70026 Modugno (BA)



TAV. 1

STRALCI

- AEROFOGRAMMETRICO
- P.R.G.
- CATASTALE

STATO DEI LUOGHI

- PIANTA
- SEZIONI

PROGETTO

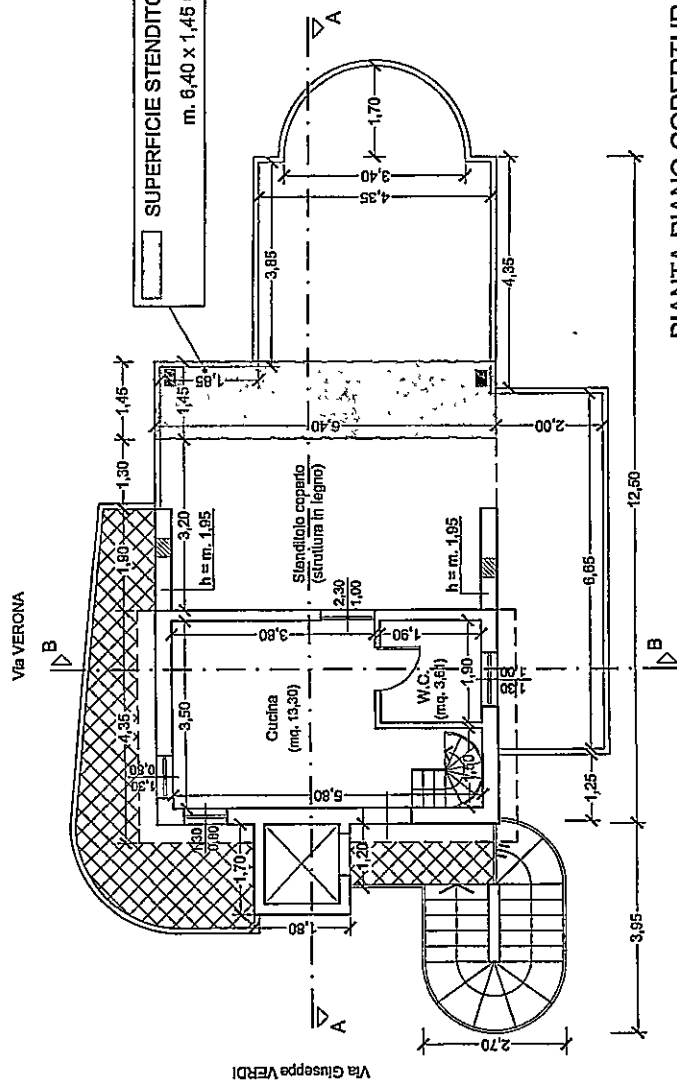
- PIANTA
- SEZIONI

scala 1: 2000 - 1: 100

data marzo 2008

aggiornamenti

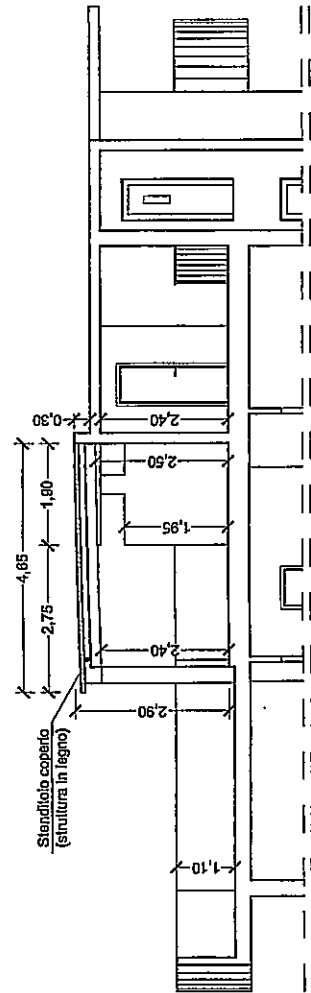
MESSA IN PRISTINO E RECUPERO ABITATIVO DEI LOCALI SOTTOTETTO ESISTENTI



DIMOSTRAZIONE RAPPORTO DI LUMINOSITA' (Art. 37 del R.E.C.)				
PIANO COPERTURA (1/6 della superficie dell'ambiente H = 2,40 m)				
Ambiente	Sup. vano (Sv)	Sup. finestra (Sf)	Dim. finestra	
GIUCINA	mq. 13,30 / 6 = mq. 2,22 < mq. 4,38	(1,00 x 2,30) + 12 x (0,80 x 1,30)		
W.C.	mq. 3,61 / 6 = mq. 0,60 < mq. 1,30	(1,00 x 1,30)		

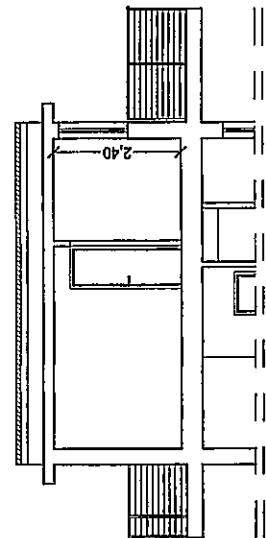
PIANTA PIANO COPERTURA

rapp. 1 : 100



SEZIONE A-A

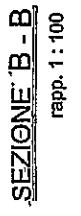
rapp. 1 : 100



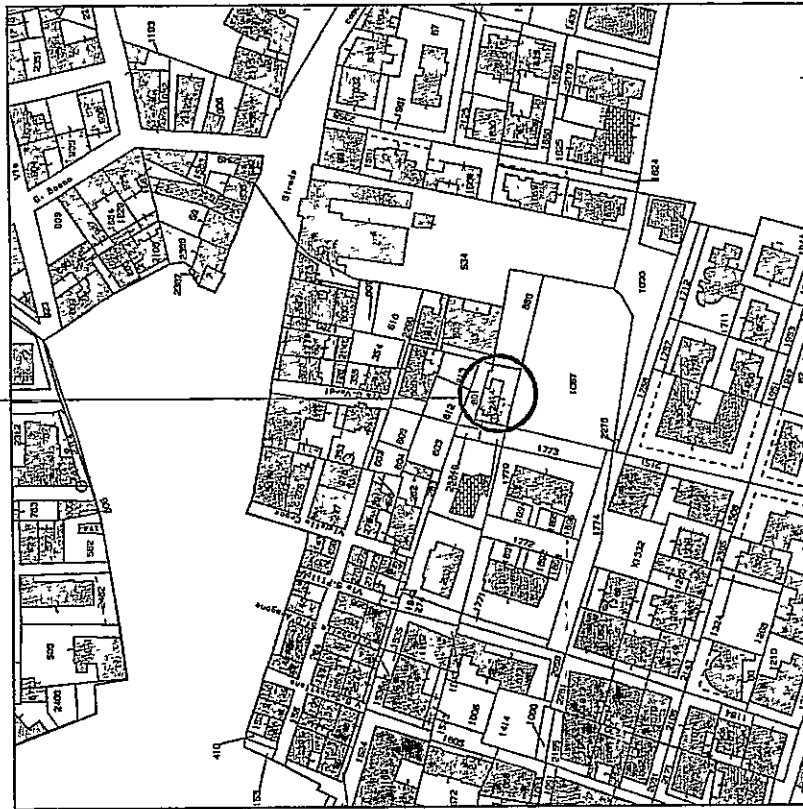
SEZIONE B-B

rapp. 1 : 100

STATO DEI LUOGHI



UBICAZIONE IMMOBILE

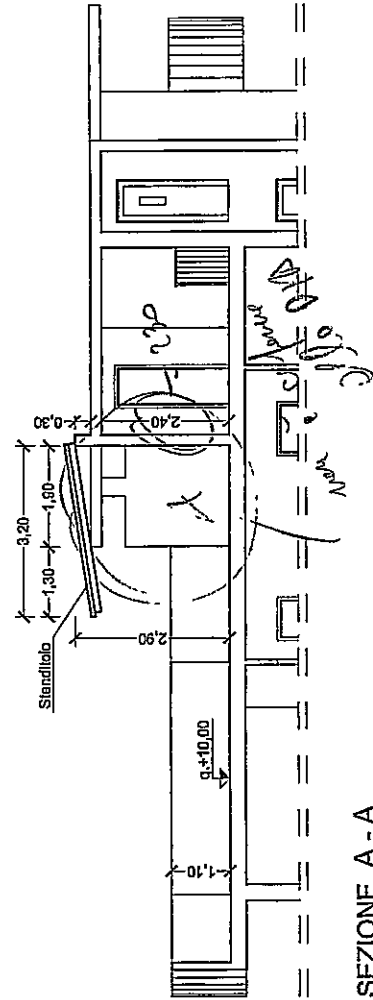
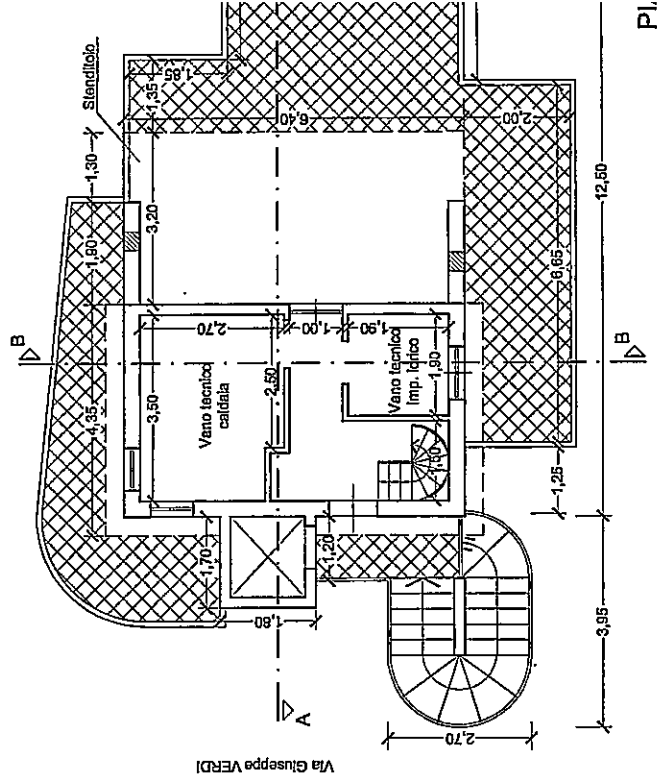


STRALCIO CATASTALE

Foglio 20 - Particella 2414

rapp. 1:2.000

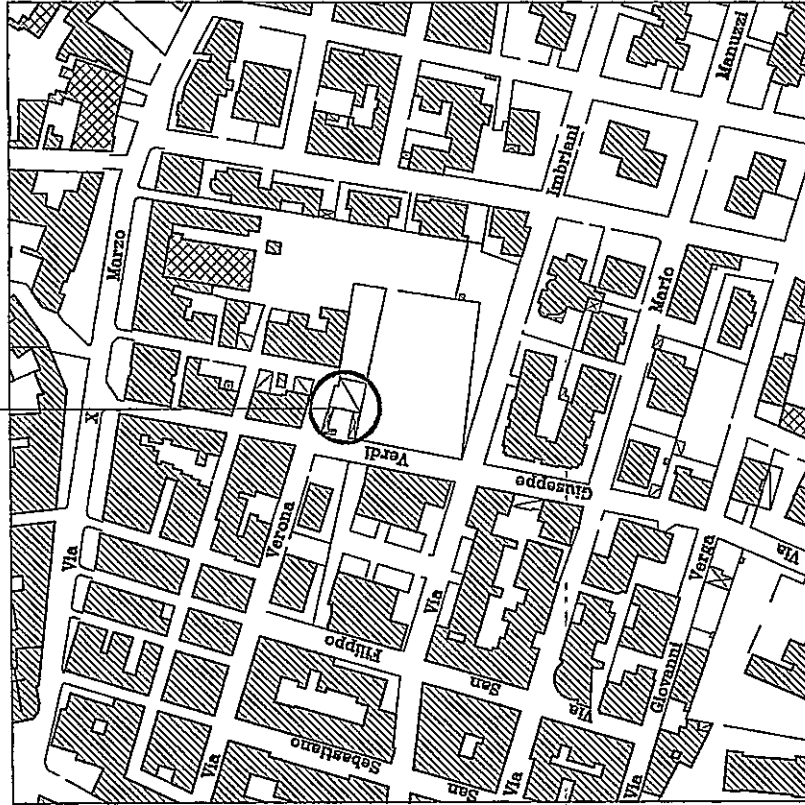
Via VERONA



SEZIONE A-A

rapp. 1 : 100

UBICAZIONE IMMOBILE



STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO

rapp. 1:2.000

UBICAZIONE IMMOBILE



STRALCIO P.R.G.

rapp. 1:2.000

COMUNIONE E CONDOMINIO
Trib. Torino Sez. I, 5 febbraio 2008

L'appartenenza del sottotetto di un edificio in condominio va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo il sottotetto compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato, sia pure in via potenziale, all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale. (Cass. n. 8968 del 20/6/2002; Cass. n. 6027 del 11/5/2000)

Trib. Torino Sez. I, 05-02-2008
Ca.Ge. e altri c. Fr.Gi. e altri

FONTI
Massima redazionale, 2008

EDILIZIA E URBANISTICA
Cons. Stato Sez. IV Sent., 6 novembre 2007, n. 5732

In materia di interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, si deve inquadrare il sottotetto esistente come volume soprastante l'ultimo piano degli edifici esistente al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività.

Cons. Stato Sez. IV Sent., 06-11-2007, n. 5732
Comune Di Milano c. Triberti G.

FONTI
Massima redazionale, 2007

COMUNIONE E CONDOMINIO
Trib. Monza, 12 settembre 2007

Il sottotetto, quale vano autonomo, deve ritenersi oggetto di proprietà comune (salvo che il contrario risulti dal titolo) quando, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, sia destinato all'uso collettivo o all'esercizio di un interesse condominiale. L'uso in oggetto deve essere tale da poter essere praticato, liberamente e senza intermediazioni, da ciascun condomino. Inoltre la collocazione in tale vano di un servizio comune, non lo rende suscettibile di autonomo ed esclusivo diritto di proprietà, salvo l'obbligo di consentire e conservare la destinazione di tale servizio a vantaggio del condominio. (Cass. n. 18091/2002; Cass. n. 14160/2000; Cass. n. 5978/1992)

Trib. Monza, 12-09-2007
L.C. c. G.C. e altri

FONTI
Massima redazionale, 2008

EDILIZIA E URBANISTICA
T.A.R. Sicilia Palermo Sez. I Sent., 9 luglio 2007, n. 1749

I volumi tecnici sono quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno; pertanto non sono tali - e quindi sono computabili ai fini della volumetria consentita le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli da sgombero; e non è volume tecnico il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda.

T.A.R. Sicilia Palermo Sez. I Sent., 09-07-2007, n. 1749
T.S. c. Comune di Alia e altri

FONTI

Massima redazionale, 2007

EDILIZIA E URBANISTICA

T.A.R. Sicilia Palermo Sez. I Sent., 9 luglio 2007, n. 1749

La realizzazione di un locale sottotetto mediante vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante un scala interna è indice rilevatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati (Consiglio di Stato, sez.V, 31 gennaio 2006 n.354; cfr. in tal senso anche T.A.R. Calabria - Catanzaro, Sez.II, 07 febbraio 2006 n.125).

T.A.R. Sicilia Palermo Sez. I Sent., 09-07-2007, n. 1749

T.S. c. Comune di Alia e altri

FONTI

Massima redazionale, 2007

EDILIZIA E URBANISTICA

Cons. Stato Sez. IV, 22 marzo 2007, n. 1408

Nell'ambito del "favor" per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti degli immobili, si può definire il sottotetto esistente come volume soprastante l'ultimo piano degli edifici esistente al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio attività.

Cons. Stato Sez. IV, 22-03-2007, n. 1408

Comune di Milano c. L. S.r.l.

FONTI

Massima redazionale, 2007

EDILIZIA E URBANISTICA

Cass. pen. Sez. III Sent., 8 marzo 2007, n. 17359

La destinazione abitativa di un sottotetto, che secondo gli strumenti urbanistici aveva soltanto una funzione tecnica, costituisce mutamento di destinazione d'uso per il quale è necessario il rilascio preventivo del permesso di costruire, atteso che la variazione avviene tra categorie non omogenee. (Annulla con rinvio, Trib. lib. Napoli, 27 novembre 2006)

Cass. pen. Sez. III Sent., 08-03-2007, n. 17359 (rv. 236493)

Pubblico Ministero presso Trib. Libertà di Napoli c. V.B.

FONTI

CED Cassazione, 2007

Riv. Pen., 2008, 2, 190

RIFERIMENTI GIURISPRUDENZIALI**Conformi**

Cass. pen. Sez. III, 19-12-2000, n. 6581 (rv. 218702)

EDILIZIA E URBANISTICA

Cons. Stato Sez. IV, 27 giugno 2006, n. 4167

In sede di rilascio di concessione di costruzione, non importa la formale indicazione contenuta nel progetto e relativa alla destinazione del sottotetto, quando l'altezza dello stesso e la sua struttura lo rendano oggettivamente idoneo alla destinazione abitativa: in questo caso, infatti, a prescindere da ogni diversa indicazione progettuale, il relativo volume va computato ai fini della volumetria consentita.

Cons. Stato Sez. IV, 27-06-2006, n. 4167

Soc. A.C. a.r.l. c. S. e altri

FONTI

Massima redazionale, 2006

COMUNIONE E CONDOMINIO

Trib. Bologna Sez. I, 7 febbraio 2006

Nell'immobile condominiale ad uso residenziale, i locali del sottotetto (o solaio) che per dimensioni e praticabilità si presentino quali vani autonomi, e che per tali loro proprie (ed accertate) caratteristiche oggettive, sia strutturali sia funzionali, siano idonei ad avere destinazione d'uso comune, o comunque capaci di assolvere, anche solo potenzialmente, il fine indicato, hanno natura esclusiva di beni in comproprietà (o in comunione "pro quota - indiviso -"), atti a integrare la nozione di "parte comune" dell'edificio condominiale, e non possono perciò ritenersi quali pertinenze delle proprietà esclusive situate all'ultimo piano dell'immobile condominiale.

Trib. Bologna Sez. I, 07-02-2006

FONTI

Sito Giuraemilia.it, 2006

COMUNIONE E CONDOMINIO - PERTINENZE

Trib. Bologna Sez. I, 7 febbraio 2006

Nell'immobile condominiale ad uso residenziale, i locali del sottotetto (o solaio) costituiscono pertinenze delle proprietà esclusive poste all'ultimo piano dell'edificio solo in quanto siano oggettivamente destinati ad isolare termicamente le proprietà stesse, svolgendo in tal modo una funzione protettiva e di riparo corrispondente e proporzionale all'esposizione, del tutto unica e peculiare, propria delle predette unità immobiliari e che le differenziano e caratterizzano rispetto a tutte le altre del condominio, venendo in tal modo in risalto l'intrinseca qualità strutturale e funzionale del sottotetto o solaio, nonché la destinazione d'uso se non a "camera d'aria" coibente ad utilità (esclusiva) dei vani abitativi sottostanti.

Trib. Bologna Sez. I, 07-02-2006

FONTI

Sito Giuraemilia.it, 2006

COMUNIONE E CONDOMINIO

Trib. Bologna Sez. I, 7 febbraio 2006

Nell'immobile condominiale ad uso residenziale, i locali del sottotetto (o solaio) non sono compresi - ai sensi del codice civile - tra le "parti comuni dell'edificio", e pertanto, in assenza di un referente positivo atto definirne a priori la natura giuridica nell'ambito della proprietà in comune, nonché in assenza di un titolo che in modo certo ne riconduca a quest'ultima o a quella esclusiva la titolarità, trova applicazione, quanto alla natura sostanziale del bene, lo strumento interpretativo della "presunzione", che consentirà di ricondurre il caso di specie alla definizione di "bene in comunione" ovvero a quella di "pertinenza" della proprietà esclusiva.

Trib. Bologna Sez. I, 07-02-2006

FONTI

Sito Giuraemilia.it, 2006

COMUNIONE E CONDOMINIO

Trib. Bologna Sez. I, 7 febbraio 2006

Nell'immobile residenziale in condominio, qualora sia ritenuta con pronunzia giudiziale la presunta natura condominiale del sottotetto (o solaio), l'occupazione di tale locale da parte del proprietario

dell'appartamento dell'ultimo piano (nel caso di specie: mediante un accesso che dall'interno della sua abitazione e attraverso il solaio conduca direttamente allo spazio sovrastante) e del quale abbia sistemato e ristrutturato ambienti ed abitabilità, determina un comportamento illegittimo e lesivo dei diritti degli altri condomini, conseguendone la condanna alla rimessione in pristino dei locali nonché la restituzione alla piena disponibilità della comunione "pro indiviso" (conclusivamente ribadendosi che "nemo dominorum iure facere in re communi quidquam invito altero potest").

Trib. Bologna Sez. I, 07-02-2006

FONTI

Sito Giuraemilia.it, 2006

EDILIZIA E URBANISTICA

T.A.R. Calabria Catanzaro Sez. II, 7 febbraio 2006, n. 125

La realizzazione di una scala la cui funzione è quella di rendere comunicanti il sottotetto e il sottostante piano di una abitazione "è senza alcun dubbio rivelatore dell'intento di rendere abitabile il sottotetti e i vani interessati non possono considerarsi "volumi tecnici".

T.A.R. Calabria Catanzaro Sez. II, 07-02-2006, n. 125

Società Il G. s.r.l. c. Comune di Corigliano Calabro

FONTI

Massima redazionale, 2006

EDILIZIA E URBANISTICA

Cons. Stato Sez. V, 31 gennaio 2006, n. 354

Sono volumi tecnici quelli esclusivamente adibiti alla sistemazione di impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno della parte abitativa; sicché, la realizzazione di un locale «sottotetto» mediante vani distinti e comunicanti attraverso una scala interna col piano sottostante è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabile il locale o i locali e, pertanto, detti vani non possono essere considerati volumi tecnici.

Cons. Stato Sez. V, 31-01-2006, n. 354

FONTI

Bollettino legisl. tecnica, 2006, 2, 176

Giur. Bollettino legisl. tecnica, 2006, 1, 177

Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.