

A Forio un contenzioso originato dal “solito” intervento del confinante

Gaetano Di Meglio

ISCHIA

Oltre cinque anni sono troppi per revocare dei titoli edilizi. E il Tar ha posto in evidenza il ritardo con cui hanno agito sia il Comune di Forio che il commissario ad acta. Un contenzioso tra confinanti che ha visto i giudici pronunciarsi più volte. L'ultima sentenza premia la cittadina difesa dall'avv. Bruno Molinaro.

Tutto ha avuto inizio quando il confinante ricorreva al Tar stante la mancata risposta alla diffida per ottenere la revoca e/o annullamento in autotutela della segnalazione certificata di inizio lavori del 17.09.2018 nonché della connessa autorizzazione sismica rilasciata in data 27.2.2019 in favore della signora per l'esecuzione di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. SCIA corredata poi dall'autorizzazione sismica. Secondo il ricorrente, «i detti titoli sarebbero stati conseguiti sulla base di rappresentazioni non veridiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile originario e dello stato dei luoghi ante operam nonché sul fatto della assenza di abusi e di istanze di condono edilizio, così da indurre in errore la P.A.». Con sentenza del 2021 il Tar, in accoglimento del ricorso, ordinava al Comune di provvedere in maniera espressa sull'atto di diffida e nominava il commissario ad acta. Quest'ultimo a febbraio 2023 bloccava i lavori “invalidando” la SCIA e annullava l'autorizzazione sismica.

CONVOCATI SOLO L'UTC E IL VICINO

Già contro questo provvedimento l'interessata presentava reclamo accolto in relazione alla censura «con la quale si lamentava la pretermissione delle indefettabili garanzie procedurali spettanti all'interessato, beneficiario degli effetti di un provvedimento, in caso di “riesame” in autotutela di esso provvedimento». Evidenziando «la piena applicabilità alla potestà commissariale – comeché avente ad oggetto il successivo esercizio di poteri inibitori su di una SCIA, una volta decorso il termine ex lege contemplato di trenta giorni per procedervi “fisiologicamente”, ovvero l'annullamento di una autorizzazione già rilasciata - dei principi generali in materia di autotutela, con particolare



Titoli edilizi annullati dopo cinque anni! Il Tar “fustiga” Comune e commissario ad acta

riguardo alla necessità dell'avvio di un apposito procedimento in contraddittorio, al rispetto del limite del termine ragionevole, e alla necessità di una valutazione comparativa, di natura discrezionale, degli interessi in gioco, idonea a giustificare la frustrazione dell'affidamento incolpevole maturato in capo al segnalante a seguito del decorso del tempo e della conseguente consumazione del potere interdittivo sulla SCIA, ovvero e a fortiori a seguito della adozione di un espresso atto di autorizzazione sismica».

E si poneva in evidenza il primo errore del commissario ad acta, che «ha convocato, in occasione del proprio insediamento, esclusivamente il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Forio e il confinante (originario ricorrente nel giudizio avverso il silenzio e attuale reclamante incidentale). Nessuna comunicazione, di contro, risulta giammai essere stata indirizzata alla signora, id est al soggetto sulla cui sfera giuridica solo la potestà commissariale poteva incidere, ledendola o comprimendola (come poscia effettivamente avvenuta)».

NUOVA PROCEDURA, IDENTICO RISULTATO

Al commissario veniva ordinato di «nuovamente spiegare i propri poteri nel contraddittorio con la parte reclamante». Veniva ese-

guito un nuovo sopralluogo alla presenza di tutte le parti, ma il risultato non cambiava. Con nota del 6 maggio 2024 comunicava l'intendimento di procedere all'annullamento della autorizzazione sismica del 27 febbraio 2019, con i correlati provvedimenti repressivi. E, «in dichiarata esecuzione» della sentenza, emanava il provvedimento del 22 maggio 2024, recante la revoca della “Autorizzazione Sismica e quello del 23 maggio 2024, recante il «divieto di prosecuzione dell'at-

tività di cui alla SCIA in oggetto e la rimozione di tutti gli eventuali effetti dannosi e i lavori realizzati sulla base della SCIA presentata». Nuovo reclamo dell'interessata, che lamentava la violazione del termine previsto dalla norma, ovvero dodici mesi, «in mancanza peraltro della allegazione e della prova, da parte del commissario ad acta ovvero del Comune di Forio, della esistenza di una falsa rappresentazione dei fatti a corredo della primigenia

SCIA del 2018». Una ipotesi adombrata dal confinante, che il commissario ha fatto propria. Per la reclamante «non vi sarebbe traccia, invero, di una “non corretta rappresentazione dei luoghi” che abbia potuto, in qualche modo, indurre in errore il Comune di Forio, siccome paritativamente illustrato in apposita relazione tecnica versata in atti».

Contestando che in ogni caso le opere, «presentando una altezza strutturale inferiore ai 10,5 metri – siccome attestato dallo stesso tecnico comunale, che avrebbe individuato l'altezza totale di 8,4 metri per la unità strutturale interessata dagli interventi in esame - rientrerebbero nei munera di controllo, anche sotto il profilo sismico, di essa Amministrazione comunale; invero, non andrebbe inserito il manufatto di 42 mq in sopraelevazione, comeché estraneo alla unità strutturale che solo costituiva l'oggetto delle opere autorizzate anche per l'aspetto “sismico”».

AZIONE INTEMPESTIVA

Anche questo reclamo è stato accolto, ritenendo i giudici fondate le censure. Innanzitutto, sul ritardo ingiustificabile: «Intempestivo, invero, si appalesa l'esercizio della potestas di riesame in autotutela, esplicita dal commissario ad acta nella perdurante inottemperanza della Amministrazione comunale». A fronte della SCIA datata 2018 e dell'autorizzazione sismica risalente al 2019 «gli atti di “ritiro” in autotutela rimontano al 22 e al 23 maggio 2024, e sono stati adottati, indi, a distanza di oltre cinque anni allorquando era ben decorso – e da lungo tempo – il termine di diciotto mesi contemplato nel “novellato” art. 21-nonies 1, 241/90, poscia ridotto a dodici mesi nel 2021». A quel punto l'esercizio del potere «era irrimediabilmente precluso» al Comune e quindi al commissario.

Se la legge del 2015 fissava il termine a diciotto mesi, «significativa testimonianza della particolare rilevanza che il decorso del tempo assume - al fine di garantire certezza e stabilità dei rapporti giuridici anche a latere privatistico, in funzione di tutela dell'affidamento e della prevedibilità e calcolabilità delle regole, anche contenute in atti amministrativi di divisa-mento degli interessi - è la ulteriore riduzione dello spatio tempore di “ripensamento” ex lege concesso alla Amministrazione,



ABUSI, VICINI & TRIBUNALE

Il commissario ad acta, chiamato a sostituirsi all'Ente, aveva già sbagliato una prima volta violando la garanzia del contraddittorio. E solo nel 2024 ha "invalidato" la SCIA del 2018 e annullato l'autorizzazione sismica del 2019. I giudici hanno accolto il reclamo della cittadina difesa dall'avv. Bruno Molinaro per la palese violazione del termine di dodici mesi previsto dalla legge

Tutto noto dal 2018

«... emerge che era già in allora di chiara perceibilità: la natura degli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria; la unità immobiliare (appartamento posto al primo piano di un più ampio complesso immobiliare) che solo costituiva l'oggetto dell'agere edilizio; lo stesso complesso immobiliare nella sua totalità»

Ritardo imperdonabile

«Di qui la piana rilevabilità dei profili di criticità per cui è causa e la inescusabilità del ritardo - oltre cinque anni - con cui si è proceduto ad effettivamente rilevarli (pel tramite dell'annullamento in autotutela)»

solo è interessata dai lavori nella consistenza planivolumetrica oggetto di stigma con i gravati provvedimenti, è stato rappresentato nella Scia del 2018 (fondante, poi, la successiva autorizzazione sismica del 2019).

E, invero, siccome rappresentato nella relazione tecnica versata in atti dalla reclamante, nessuno dei manufatti stigmatizzati - ubicati sulla copertura (manufatto di mq 4,60 alto mt 1,65; terrazzo rialzato di mq 9; appartamento di mq 42 oggetto di istanza di condono non definita ed individuato anche catastalmente come unità autonoma e diversa) - afferisce alla unità immobiliare oggetto degli interventi edilizi, né si ravvisano elementi funzionali tali da renderli inestricabilmente avvinti all'appartamento (posto al piano primo) interessato dalla opere manutentive».

In sostanza la reclamante non avrebbe dovuto inserire nella SCIA, come preteso dal commissario, anche le unità dell'immobile estranee ai programmati interventi edilizi. E dunque, esclusa la unità in sopraelevazione appunto estranea, «nulla quaestio sulla riferibilità della autorizzazione sismica, rilasciata dal Comune, ad interventi manutentivi concretanti sostituzione di porzioni di solai e di consolidamento di scala interna, con altezze strutturali variabili da 3,80 metri a 6,85 metri».

I giudici spiegano: «E, invero, i rilievi del commissario -relativi al superamento della altezza strutturale di metri 10,50, tale da richiedere l'intervento abilitativo del Genio

civile, in luogo di quello del Comune- fondano giustappunto sulla "ricomprensione", all'interno del complesso immobiliare oggetto della Scia (e della abilitazione sismica) anche dei manufatti in sopraelevazione». Esclusi questi ultimi, «viene meno anche il calcolo della altezza strutturale supportante gli assunti commissariali».

Quello delle altezze è un dato incontestato e acclarato anche nel corso del sopralluogo effettuato dalla Polizia Municipale in data 25 gennaio 2022. La SCIA, dunque, non conteneva alcuna falsa rappresentazione.

COMUNE INERTE PER ANNI

E si arriva all'imperdonabile ritardo con cui hanno agito Comune e commissario: «Il manufatto già in allora - al momento della presentazione della Scia - si appalesa avere avuto la connotazione "censurata" negli atti impugnati».

Infatti dalla disamina degli elaborati progettuali e tecnici allegati alla originaria istanza avanzata «emerge che era già in allora di chiara perceibilità: la natura degli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria; la unità immobiliare (appartamento posto al primo piano di un più ampio complesso immobiliare) che solo costituiva l'oggetto dell'agere edilizio; lo stesso complesso immobiliare nella sua totalità».

Di conseguenza «nessun impedimento vi era - né tantopoco era stato dalla reclamante artificiosamente frapposto - al libero e consapevole dispiegarsi della actio

repressiva del Comune che, di contro, è rimasto tutt'affatto inerte, per anni: dopo la presentazione della Scia del 2018; successivamente all'espreso provvedimento di autorizzazione sismica del febbraio 2019, seguito dal certificato di collaudo dell'ottobre 2019».

Non c'è scusante: «Il ritardo nella adozione della determinazione impugnata -peraltro avvenuta solo a seguito della iniziativa giurisdizionale del confinante e ad opra dell'ausiliario di questo Giudice - si appalesa, indi, inescusabile atteso che gli asseriti vizi posti a fondamento dell'atto di annullamento sono, nella loro stessa prospettazione, icu oculi percepibili». Tutti aspetti rilevabili mediante un semplice sopralluogo.

La sentenza ribadisce: «Il rilascio del titolo annullato ovvero il silenzio pluriennale serbato sulla Scia costituiscono scaturigine di una articolata sequenza procedimentale e temporale nel corso della quale la Amministrazione ha ben esaminato e valutato, ovvero ha avuto modo di esaminare e valutare funditus, lo stato dell'immobile nel suo complesso, compresa la altezza strutturale, e le modalità progettuali degli interventi».

Di qui la piana rilevabilità dei profili di criticità per cui è causa e la inescusabilità del ritardo - oltre cinque anni - con cui si è proceduto ad effettivamente rilevarli (pel tramite dell'annullamento in autotutela)».

Inevitabile a questo punto l'annullamento dei provvedimenti commissariali.

da ultimo cristallizzato in dodici mesi per effetto dell'intervento novativo operato dalla l. 29 luglio 2021».

Solo un anno, dunque, a tutela «dell'affidamento del privato, la cui sfera giuridica - ampliata dal potere amministrativo - non può tollerare una situazione di diuturna instabilità; e ciò, beninteso, sempre che il privato non abbia contribuito, con contegni riprovevoli, ovvero penalmente rilevanti, alla adozione di provvedimenti illegittimi».

LA PRESENTAZIONE DELLA SCIA

Il collegio presieduto da Santino Scudeller in proposito rimarca che «in assenza di rappresentazioni non veritiere o comunque aventi valenza deceptiva e fuorviante, tale da ostacolare la ordinaria azione di vigilanza della Amministrazione -siccome si avrà modo di illustrare infra - la Scia del 2018, ha integrato: rituale atto di iniziativa del procedimento per la "abilitazione" alla realizzazione delle opere; fatto giuridico costitutivo del potere-dovere per la Amministrazione di verificare - nello spatium temporis normativamente contemplato - la sussistenza delle "condizioni e dei presupposti" ex lege previsti, ivi compresi quelli riguardanti la liceità delle opere richieste, anche alla luce dello stato di fatto del manufatto preesistente».

Di conseguenza, «decorso inutiliter il termine per l'esercizio -eventuale - dei poteri inibitori o repressivi, ha consentito per così dire la "chiusura della fattispecie", con il perfezionamento anche di tale titolo abilitativo, rendendo possibile per la Amministrazione - se del caso - il solo esercizio della potestas di riesame in autotutela, nei modi e nei tempi inesorabilmente forgiati all'art. 21-novies l. 241/90, nella fattispecie peraltro, siccome sora accennato, ampiamente decorsi».

NESSUNA FALSA RAPPRESENTAZIONE

La sentenza analizza poi i provvedimenti commissariali, che «si fondano sui seguenti profili: mancata corrispondenza tra il prospetto e le sezioni reali e quelle riportate nella Scia; constatazione di alcuni manufatti in elevazione».

Ma a fronte della documentazione difensiva, i giudici smontano tali tesi: «Orbene, il manufatto de quo agitur, id est la unità immobiliare che



Vieni a scoprire il tuo nuovo negozio Vodafone

Il futuro è straordinario.

Ready?

vodafone

Rivenditore Autorizzato Vodafone
Salvato Elettrodomestici Via G. B. Vico 12 - Ischia