Pubblicato il 14/07/2025

N. 01621/2025 REG.PROV.COLL.

N. 0**/2021 REG.RIC.**

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia

(Sezione Quinta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale **** del 2021, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avv.to Vincenzo Tranchina, con domicilio digitale corrispondente alla PEC come da Registri di Giustizia, e domicilio fisico *ex lege* presso la Segreteria della Sezione, Via **** n. ****;

contro

Comune di ****, non costituitosi in giudizio;

per l'annullamento

DELL'ORDINANZA DEL CAPO RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA E SANATORIA 25/3/2021, NOTIFICATA IL 29/3 SUCCESSIVO, RECANTE IL DINIEGO DELLE DUE DOMANDE DI CONDONO PER UNA VILLETTA A 2 PIANI FUORI TERRA.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-*bis*, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 18 giugno 2025 il dott. Stefano Tenca e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

A. L'esponente impugna il provvedimento con il quale il Comune di **** ha rigettato 2 istanze di condono edilizio, presentate dalla Sig.ra -OMISSIS- e dal figlio -OMISSIS- (entrambi comproprietari) per regolarizzare una villetta a due piani fuori terra in via -OMISSIS-, composta da 2 unità immobiliari (Fg. -OMISSIS- part. -OMISSIS-). Secondo l'amministrazione (che richiama tra l'altro la sentenza della Corte costituzionale 302/1996) è superata la soglia di legge pari a 750 mc. di cui all'art. 39 comma 1 L. 724/94, dovendosi procedere alla somma del volume del piano terra e del primo piano per un totale di 1.484,34 mc. Ad avviso dell'Ente locale, le istanze sono state presentate da soggetti riconducibili ad un unico nucleo, visto che all'epoca i comproprietari erano -OMISSIS- e i 6 figli (e gli autori dell'istanza, stretti congiunti, erano espressione di un centro di interessi unitario) mentre ad oggi il titolare è -OMISSIS-.

B. Con ricorso ritualmente notificato e tempestivamente depositato a mezzo P.A.T., i ricorrenti lamentano la violazione dell'art. 39 della L. 724/94 e l'eccesso di potere per sviamento, in quanto:

- la stessa Corte costituzionale ammette ipotesi di legittima scissione dell'istanza per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo che abilita a presentarla;
- nel caso di specie -OMISSIS- e -OMISSIS- erano entrambi legittimati a inoltrare istanze separate, in quanto comproprietari del fondo e costruttori degli appartamenti prima che fossero venduti all'odierno unico proprietario;

- ciascun soggetto può presentare domanda di sanatoria per le porzioni per le quali è legittimato, e in questa ipotesi i richiedenti sono due e non si tratta di nuova costruzione da apprezzarsi in modo unitario, essendo la villetta suddivisa in 2 appartamenti (contraddittoriamente descritti come in corso di costruzione);
- anche gli estremi catastali (2 mappali) attestano l'esistenza di 2 unità autonome.

C. Non si è costituito in giudizio il Comune di ****.

D. All'udienza straordinaria del 18/6/2025 il gravame introduttivo è stato chiamato per la discussione e trattenuto in decisione.

DIRITTO

La domanda giudiziale è infondata, per le ragioni di seguito precisate.

1. Questo T.A.R. (cfr. sentenza Sezione 26/4/2024 n. 1403) ha già affermato che, ai fini del condono, laddove l'abuso riguardi un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari, ancorché dotate di autonomia funzionale, il limite volumetrico va riferito all'edificio nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari di cui il medesimo si compone, costituendo la previsione di una cubatura massima (pari a 750 mc) un limite assoluto e inderogabile che risulterebbe, in caso contrario, facilmente aggirabile. Anche se singole porzioni di immobile consistenti in autonome unità abitative possono legittimare distinte domande, se il proprietario o il centro di interesse è unico vanno sommate: l'opera edilizia abusiva va identificata con riferimento all'unitarietà dell'edificio realizzato ove sia stato compiuto dal costruttore in esecuzione di un disegno unitario.

2. Nel caso concreto si è in presenza di un edificio (villetta da 2 piani) facente parte di un unico lotto (anche se interessa due mappali), che all'epoca della presentazione delle istanze di condono in oggetto era riconducibile a 2 comproprietari (madre e figlio), autori delle 2 domande di regolarizzazione per ognuna delle singole unità immobiliari. Nell'atto introduttivo non si dà neppure

conto della presenza di distinti nuclei familiari, per cui è del tutto verosimile la conclusione circa l'esistenza di un fabbricato unitario.

3. L'evocata sentenza della Corte costituzionale n. 302/96 statuisce che *"la concessione edilizia deve essere necessariamente unica per tutte le opere riguardanti un edificio o un complesso unitario, quando si riferisce a nuova costruzione, e solo eccezionalmente può operarsi una scissione quando esiste una norma che legittima in maniera differenziata soggetti diversi dal costruttore"*. Anche la recente giurisprudenza ha riaffermato il principio secondo cui *"l'opera edilizia abusiva va da identificata con riferimento all'unitarietà dell'edificio realizzato (o del complesso immobiliare) ove sia stato compiuto dal costruttore in esecuzione di un disegno unitario"* (Consiglio di Stato, sez. VI – 22/1/2024 n. 691).

4. In definitiva, l'unicità del lotto e dell'edificio (composto da piano terra e piano primo) e la situazione di contitolarità dei componenti della stessa famiglia configurano un centro di interessi unitario, con conseguente superamento del limite volumetrico imposto dall'art. 39 della L. 724/94.

5. Nulla per le spese, in difetto di costituzione in giudizio dell'amministrazione intimata.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia (Sezione Quinta) definitivamente pronunciando rigetta il ricorso in epigrafe.

Nulla per le spese.

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

La presente sentenza è depositata presso con le modalità previste dal processo telematico, e la Segreteria della Sezione provvederà a darne comunicazione alle parti.

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 18 giugno 2025, tenutasi mediante collegamento da remoto in video-conferenza, con l'intervento dei magistrati:

Stefano Tenca, Presidente, Estensore

Mara Bertagnolli, Consigliere

Bartolo Salone, Primo Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Stefano Tenca

IL SEGRETARIO