

Pubblicato il 09/02/2026

N. 00176/2026 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 Puglia

(Sezioni Unite)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale **** del 2021, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Michele Ippedico, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

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

per l'annullamento

“dell’ordinanza dirigenziale n. ****/2021 del 18/05/2021 di “annullamento in autotutela della segnalazione certificata di inizio attività n. ****/2020 presentata il 31/12/2020 al SUE telematico per il frazionamento unità immobiliari (appartamento e box) site in Via ****n. ****, distinte in Catasto al fg. **** p.la **** sub. **** e ****, ai sensi dell'art. 21-nonies ai sensi della Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i.””.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore il dott. Fabio Di Lorenzo nell'udienza straordinaria del giorno 19 gennaio 2026, tenuta da remoto a termini dell'art. 87, comma 4-*bis* del codice del processo amministrativo, e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

1. Con ricorso regolarmente notificato e depositato, -OMISSIS- ha impugnato l'ordinanza dirigenziale n. ****/2021 del 18/5/2021 di “annullamento in autotutela della segnalazione certificata di inizio attività n. ****/2020 presentata il 31/12/2020 al SUE telematico per il frazionamento unità immobiliari (appartamento e box) site in Via ****n. ****, distinte in Catasto al fg. **** p.lla **** sub. **** e ****, ai sensi dell'art. 21-nonies ai sensi della Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i.”.

Il ricorrente ha dedotto che

- egli è comproprietario in misura del 50 % con la moglie delle unità immobiliari site in **** alla via ****n. ****, in catasto fabbricati al fg. **** p.lla **** sub. **** e ****;
- tali unità immobiliari venivano accorpate in un unico appartamento nel corso degli originari lavori di costruzione, onde essere adibite a casa familiare;
- in seguito, essendo cambiate le esigenze familiari, la casa veniva destinata ad essere divisa in due appartamenti autonomi e distinti (uno di 83 mq e l'altro di 63 mq);
- pertanto, già nel dicembre 2020, veniva depositata presso il Comune di **** la S.C.I.A. n. ****/2020, asseverata dal tecnico ing. ****, avente ad oggetto i relativi lavori, consistenti nella costruzione di un muro divisorio;
- di fatto, il frazionamento riporta le unità immobiliari alla divisione tra gli immobili già impostata al momento della edificazione, in una situazione identica a quella presente negli altri piani della palazzina;

- tuttavia, a seguito di una richiesta di chiarimenti presentata nel mese di gennaio 2021 dal sig. ****, la Polizia municipale di **** effettuava un sopralluogo in data 17/2/2021, all'esito del quale il Comune di ****, con nota prot. **** del I/3/2021, avviava il procedimento per l'annullamento in autotutela del progetto.

Il ricorrente ha lamentato l'illegittimità dell'ordinanza impugnata sulla base di un unico motivo di ricorso: *“Violazione dell'art. 19 Legge n. 241/90 – Eccesso di potere – illogicità ed irragionevolezza manifesta – perplessità”*.

Non si è costituito il Comune di ****.

Dopo il deposito della memoria del ricorrente in data 19 dicembre 2025, all'esito dell'udienza straordinaria del giorno 19 gennaio 2026, tenuta da remoto, il Collegio ha deliberato la decisione.

2. Con l'unico motivo il ricorrente ha lamentato l'illegittimità del provvedimento impugnato per *“Violazione dell'art. 19 Legge n. 241/90 – Eccesso di potere – illogicità ed irragionevolezza manifesta – perplessità”*. Viene contestata la legittimità della motivazione a fondamento dell'atto impugnato, consistente nella prospettata inagibilità dei locali per altezza del soffitto inferiore al minimo di legge di m 2,70, tanto che era stata revocata l'agibilità.

Il Collegio ritiene che la censura sia fondata, in quanto dalla documentazione in atti non è emersa la prova dell'effettiva violazione dell'altezza minima del soffitto, emergendo piuttosto un difetto di istruttoria e di motivazione.

L'interessato infatti ha rappresentato di avere convenuto in giudizio, davanti al Tribunale di Trani, l'impresa esecutrice dei lavori e il progettista che hanno realizzato l'edificio per cui è causa, per chiedere il risarcimento dei danni patiti a causa dell'intervenuta revoca dell'agibilità, chiedendo di accertare l'esistenza di gravi vizi consistenti nella violazione delle altezze interne imposte dalla legge.

In tale giudizio celebratosi dinanzi al Tribunale di Trani, il Giudice ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio, sottoponendo al consulente i seguenti quesiti:

“esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, verifichi il consulente:

- le altezze nette interne delle unità abitative di proprietà degli attori e la loro incidenza ai fini del rilascio del certificato di agibilità e, in caso affermativo, di specificare se eventuali difformità delle altezze realizzate rispetto a quelle previste dalla normativa di settore possano aver avuto incidenza ai fini del rilascio della certificazione di agibilità, nonché se tali eventuali difformità siano ascrivibili alla fase di progettazione ovvero a quella di esecuzione dell'opera”.

All'esito degli accertamenti, il consulente ha appurato un'altezza interna di tutti gli ambienti compresa tra mt. 2,64 e mt. 2,69, quindi inferiore al minimo previsto dal D.M. 5.7.1975 (mt. 2,70) ma comunque rientrante nei limiti delle tolleranze costruttive.

Al proposito, occorre richiamare l'art. 34-bis del DPR 380/2001 prevede che *“il mancato rispetto (...) di ogni parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo”.*

Disposizione analoga è l'art. 34, comma 2-ter, introdotto dal decreto-legge n. 70 del 13/5/2011, secondo cui non sussiste alcuna *“parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza [...] che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali”.*

Tale tolleranza va applicata anche all'altezza minima del soffitto, per cui, considerando la tolleranza del 2% sull'altezza minima di 2.70 m, emerge che è tollerata l'altezza inferiore fino a m 2,64. Di conseguenza, l'accertata altezza tra m 2,64 e m 2,69 non è inferiore alla soglia di m 2,64, conseguendo da tale tolleranza dimensionale all'altezza minima prevista che, nel caso in esame, non vi è stata alcuna violazione dell'altezza minima del soffitto.

La sentenza n. 760 del 19.7.2025 del Tribunale di Trani ha in sostanza recepito gli esiti peritali, affermando che *“Il c.t.u. ha dunque riscontrato che, pur essendovi stata una violazione delle altezze minime previste per legge, l'altezza complessiva*

rispetta comunque la soglia minima di tollerabilità di legge e che tale difformità, entro questi limiti, non rileva ai fini del mancato rilascio del certificato di abitabilità. Ha comunque accertato che il mancato ottenimento dell'altezza minima è imputabile alla fase di progettazione per la non corretta valutazione dello spessore del pacchetto di calpestio”.

Quindi, alla luce dei risultati peritali e della citata sentenza del Tribunale di Trani, risulta che l'Amministrazione non ha compiuto un'istruttoria adeguata, non svolgendo le opportune misurazioni al fine di verificare il rispetto dell'altezza minima del solaio.

Il provvedimento impugnato va quindi annullato per difetto di istruttoria e di motivazione. Resta impregiudicato il potere dell'Amministrazione di provvedere nuovamente, nel rispetto dell'effetto conformativo della presente sentenza, e quindi svolgendo una più adeguata istruttoria che consideri anche i risultati del giudizio civile citato.

3. Alla luce dei rilievi esposti, il ricorso è accolto, con conseguente annullamento dell'atto impugnato.

4. In ragione della particolarità della vicenda, sussistono giustificati motivi per denegare il rimborso delle spese di lite.

P.Q.M.

il Tribunale amministrativo regionale per la Puglia, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie con conseguente annullamento dell'atto impugnato.

Denegate le spese di giudizio.

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

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 19 gennaio 2026 svolta da remoto tramite *Microsoft Teams* con l'intervento dei magistrati:

Giuseppina Adamo, Presidente

Fabio Di Lorenzo, Primo Referendario, Estensore

Fabio Belfiori, Referendario

L'ESTENSORE
Fabio Di Lorenzo

IL PRESIDENTE
Giuseppina Adamo

IL SEGRETARIO