

Tavole progettuali e relazione tecnica riportano misure diverse: quale prevale?

Il Consiglio di Stato spiega cosa succede quando i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire riportano dati discordanti

18.07.2023 - Cosa succede se tavole progettuali e relazione tecnica sono in disaccordo?

Se le tavole progettuali e la relazione tecnica, allegate alla richiesta del permesso di costruire, riportano misure diverse, quali misure bisogna tenere in considerazione per capire se è stato commesso un abuso o se l'opera è legittima?

A questa domanda ha risposto il Consiglio di Stato che, con la sentenza 5416/2023, ha risolto un caso riguardante la costruzione di un muro di contenimento.

Tavole progettuali e relazione tecnica con misure diverse, il caso

Tutto inizia con la realizzazione di un muro di contenimento con andamento curvilineo. Secondo il Comune, il muro raggiunge un'altezza di 2,35 metri, quindi superiore rispetto a quella indicata nella richiesta del permesso di costruire, che varia da 1 metro a 1,20 metri. Per questo motivo, il Comune ordina la sua demolizione.

Il responsabile dell'intervento presenta ricorso, sottolineando che la **relazione tecnica** riporta un'altezza che varia da 1 metro a 1,20 metri, ma si tratta di un errore materiale perché, con queste caratteristiche, il muro non avrebbe potuto svolgere la sua funzione di contenimento del terreno.

Al contrario, le **tavole allegate** alla richiesta del permesso di costruire indicano un'altezza media del muro pari a 1,75 metri. Sarebbe questa la misura corretta da tenere in considerazione.

Il responsabile dell'intervento inoltre lamenta che, in base all'articolo 31 del Testo Unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), la demolizione può essere ordinata per le opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire, mentre nel caso in questione la maggiore altezza non ha comportato la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione.

La relazione tecnica prevale sulle tavole progettuali

I giudici hanno spiegato che in caso di discordanza tra quanto descritto nella relazione tecnica allegata alla domanda di permesso di costruire e quanto rappresentato graficamente nelle tavole progettuali, occorre dare prevalenza alla relazione tecnica sulla base dello stesso principio valevole in tema di discordanza tra parte normativa e parte grafica dei piani urbanistici.

Nella sentenza si legge che il dato letterale, se formulato in modo chiaro, prevale su quella del segno grafico.

I giudici hanno aggiunto che non ci sono elementi in grado di provare che l'indicazione delle altezze nella relazione tecnica costituisca un rifiuto.

In merito all'opportunità di punire lo scostamento tra le misure con la demolizione, il CdS ha spiegato che costituiscono **variazioni essenziali** rispetto al progetto approvato anche le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato e il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentite.

Il concetto di **parziale difformità** presuppone che le modifiche apportate all'intervento costruttivo assentito si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative che non incidono sulle strutture essenziali dell'opera.

Diversamente, si è in presenza di **difformità totale** o di variazioni essenziali, sanzionabili con la misura della demolizione, quando i lavori riguardano un'opera diversa da quella prevista per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione.

I giudici hanno concluso che la realizzazione di un muro di contenimento, con un'altezza doppia rispetto a quella dichiarata, rappresenta una modifica sostanziale, punibile con la demolizione.

Sulla base di questi motivi, il CdS ha respinto il ricorso e confermato l'ordine di demolizione del Comune.

Articolo tratto da *Edilportale*