

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 748 del 2013, proposto da:

XXXXXXXXX, rappresentato e difeso dagli avv. Gian Comita Ragnedda e Gavino Maiore, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Debora Urru, in Cagliari, via Farina n. 44;

contro

Comune di Castelsardo, rappresentato e difeso dall'avv. Loredana Martinez, con domicilio eletto presso la Segreteria del T.A.R. Sardegna, in Cagliari, via Sassari n. 17;

per l'annullamento:

- del provvedimento di diniego di autorizzazione/concessione edilizia, prot. XXXXXXXX del XXXXXXXX, a firma del Responsabile del servizio tecnico del Comune di Castelsardo, relativo ad un'istanza tesa ad ottenere il cambio di destinazione d'uso da

PianoCasa-Sardegna.it

Ing. Enrico Craboledda

Via Palestro 31, 09047 Selargius CA

info@pianocasa-sardegna.it

070 7549263 / 349 2709342

magazzino in abitazione in relazione a un immobile compreso nel complesso edilizio sito all'interno del piano di lottizzazione XXXXXXXX;

- di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale ed in particolare, ove occorra, del preavviso di diniego del XXXXXXXX prot. XXXXXXXX e del parere della Commissione edilizia comunale reso nella seduta del XXXXXXXX (verbale n. XXXXXXXX) e della comunicazione prot. XXXXXXXX del XXXXXXXX a firma del Responsabile del Servizio.

Visti il ricorso e i relativi allegati.

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Castelsardo.

Viste le memorie difensive.

Visti tutti gli atti della causa.

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 maggio 2014 il dott. Antonio Plaisant e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale.

Rilevato che:

- la ricorrente impugna gli atti in epigrafe descritti, con cui il Comune di Castelsardo ha respinto la sua istanza di concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso -da "magazzino" a "residenziale"- del locale che occupa la parte inferiore di un più ampio fabbricato a uso residenziale, ricadente in Zona urbanistica C;

- la ricorrente aveva fondato la propria richiesta sull'art. 15 bis della l.r. n. 4/2009 e s.m.i., ove si consente la conversione in "residenze" dei locali "seminterrati" che presentino alcune caratteristiche minime di altezza e di illuminazione e areazione degli

PianoCasa-Sardegna.it

Ing. Enrico Craboledda

Via Palestro 31, 09047 Selargius CA

info@pianocasa-sardegna.it

070 7549263 / 349 2709342



ambienti, peraltro inferiori a quelle in via generale previste dalla vigente disciplina in materia di abitabilità degli edifici;

- il Dirigente dell'Ufficio tecnico del comunale -conformandosi al parere della Commissione edilizia e disattendendo le osservazioni proposte dalla ricorrente a seguito del preavviso di rigetto- ha respinto la richiesta, in quanto *"il locale oggetto dell'intervento, ai fini dell'art. 15 bis della l.r. n. 4/2009, non è da considerarsi seminterrato ma interrato. Inoltre le variazioni prospettiche determinano un incremento delle altezze e della volumetria oltre i limiti consentiti"*;

Ritenuto l'infondatezza dell'unica censura dedotta -violazione e falsa applicazione dell'art. 15 bis della l.r. n. 4/2009 e s.m.i., falsità dei presupposti e violazione degli artt. 10 e 10 bis delle legge n. 241/1990- per le ragioni di seguito esposte:

- si osserva, in primo luogo, che l'impugnato provvedimento poggia su due distinte e autonome ragioni, per cui l'accoglimento del ricorso presupporrebbe l'illegittimità di entrambi i suddetti rilievi ostativi;

- lasciando in disparte il secondo rilievo, al Collegio è pertanto sufficiente evidenziare la piena fondatezza del primo, nei termini che si passa a illustrare;

- in punto di fatto neppure la ricorrente mette in discussione il fatto che il locale in questione sia praticamente del tutto "interrato"; ciò trova del resto conferma nella documentazione progettuale in atti (cfr. all. 7 di parte resistente), che evidenzia come tre lati del fabbricato si sviluppino interamente al di sotto del livello del terreno, mentre il quarto lato (frontale) emerge solo per pochi centimetri; tanto è vero che nella stessa relazione tecnica allegata al progetto (doc. 8 di parte resistente) il locale è espressamente indicato come "interrato" (cfr. pag. 2);

- si evidenzia poi che l'art. 15 bis, comma 3, della l.r. n. 4/2009 e s.m.i. limita la possibilità di adibire a residenza i "seminterrati esistenti", locuzione, questa, che

PianoCasa-Sardegna.it

Ing. Enrico Craboledda

Via Palestro 31, 09047 Selargius CA

info@pianocasa-sardegna.it

070 7549263 / 349 2709342



chiaramente non si presta a essere riferita a locali, come quello in esame, che si sviluppano interamente (o quasi) al di sotto del livello del terreno;

- né il Collegio ritiene di potere condividere la diversa interpretazione proposta dalla difesa della ricorrente, secondo cui non vi sarebbe differenza, sotto il profilo delle esigenze di igiene e salute pubblica connesse all'uso residenziale, tra un locale "seminterrato" e un locale "interrato", avendo il legislatore regionale comunque consentito la deroga alle prescrizioni in via generale vigenti in materia di altezze dei soffitti, areazione e illuminazione degli ambienti;

- difatti la richiamata disposizione normativa, proprio per il suo carattere assolutamente eccezionale e derogatorio di previsioni poste a presidio di interessi pubblici di chiara rilevanza (il che, peraltro, la rende persino di dubbia legittimità costituzionale), non può essere estesa a ipotesi diverse da quella cui fa espresso riferimento e non vi è dubbio che l'uso del termine "seminterrati" alluda a una tipologia di locali dalle caratteristiche oggettivamente diverse rispetto agli "interrati" (come quello ora in esame), per evidenti ragioni.

Per quanto premesso il ricorso è infondato e deve essere respinto, con la conseguente condanna della parte soccombente al pagamento delle spese di giudizio, liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, respinge il ricorso in epigrafe proposto.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese di giudizio in favore del Comune di Castelsardo, che liquida in euro 3.000,00 (tremila/00), oltre agli accessori di legge.

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

PianoCasa-Sardegna.it

Ing. Enrico Craboledda

Via Palestro 31, 09047 Selargius CA

info@pianocasa-sardegna.it

070 7549263 / 349 2709342



Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 7 maggio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano, Presidente

Alessandro Maggio, Consigliere

Antonio Plaisant, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 20/05/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)

PianoCasa-Sardegna.it

Ing. Enrico Craboledda

Via Palestro 31, 09047 Selargius CA

info@pianocasa-sardegna.it

070 7549263 / 349 2709342

