

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Il Tribunale Amministrativo Regionale della Valle D'Aosta**  
**(Sezione Unica)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 39 del 2016, proposto da:  
C. S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa  
dall'avvocato Emanuele Carlo Mazzocchi, con domicilio eletto presso il suo studio  
in Aosta, via Torre del Lebbroso, 37;

***contro***

Comune di Prè-Saint-Didier, in persona del legale rappresentante p.t.,  
rappresentato e difeso dagli avvocati Alessandra Favre, Fabio Fantini, con  
domicilio eletto presso lo studio Alessandra Favre in Aosta, via J. B. De Tillier, 3;

***per l'annullamento***

- del provvedimento conclusivo del procedimento concernente il diniego al rilascio  
del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 84 della LR 11/06.04.1998,  
per l'intervento edilizio relativo a realizzazione di autorimessa interrata Fg .....  
Part. .... a firma del Responsabile del servizio Tecnico Comunale,  
emesso in data 5 maggio 2016 e successivamente comunicato in data 11 maggio  
2016;

- nonché avverso ogni ulteriore atto presupposto e/o connesso e/o conseguente, ancorché non conosciuto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Prè-Saint-Didier;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 ottobre 2017 il dott. Davide Soricelli e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

Espone la società ricorrente di essere proprietaria di un fabbricato in....., frazione .....

Essa puntualizza che tale fabbricato sorge in un'area in comproprietà con altri due soggetti (a loro volta proprietari di due altri fabbricati insistenti sul medesimo suolo) e che con verbale di conciliazione del 13 luglio 2012 il suolo comune veniva diviso tra i proprietari dei tre fabbricati. Tra i presupposti della conciliazione vi erano: a) la presentazione da parte dei proprietari condividenti di un progetto di realizzazione di una strada che garantisse l'accesso al fabbricato di proprietà della ricorrente (che altrimenti sarebbe rimasto intercluso); b) la realizzazione al termine della strada progettata di un'autorimessa (avendo la ricorrente nel contesto delle pattuizioni della divisione ceduto quella preesistente a altro condividente).

Di fatto i condividenti presentavano al comune la s.c.i.a. prot. n. 98/12 del 2 luglio 2012 (cui sono seguite due altre segnalazioni certificate di inizio attività in data 3 luglio 2013 e 4 luglio 2014), avente ad oggetto la realizzazione dell'autorimessa.

I lavori erano quindi eseguiti. Su sollecitazione di un vicino (uno degli originari condividenti) il Comune accertava però l'esistenza di difformità rispetto al progetto presentato; in particolare, agenti del Comune eseguivano un sopralluogo in data 1 settembre 2015 e concludevano che: a) non erano state rispettate le condizioni stabilite dall'autorizzazione della direzione tutela beni paesaggistici e architettonici; b) l'autorimessa non era stata realizzata "totalmente interrata", come previsto in progetto.

Il 14 ottobre 2015 la ricorrente chiedeva quindi il rilascio di permesso di costruire a sanatoria che però era negata nel presupposto che quanto realizzato si ponesse in contrasto con il punto 3.2.1. del regolamento edilizio comunale (in pratica in quanto non risultavano rispettate le distanze dai confini relativamente a una piccola porzione del muro posto a delimitazione dell'ingresso dell'autorimessa).

La C. ha quindi impugnato il diniego di sanatoria denunciandone l'illegittimità per difetto di presupposti di fatto e di diritto.

Il comune di Prè Saint Didier si è costituito in giudizio e resiste al ricorso.

Con ordinanza n. 22 del 17 gennaio 2017 il Tribunale ha disposto una verifica tecnica demandandone l'esecuzione al Direttore generale del dipartimento territorio e ambiente della regione Valle d'Aosta.

Il verificatore ha quindi depositato in data 7 giugno 2017 la relazione sull'attività svolta.

## DIRITTO

Il ricorso è infondato.

In sintesi la ricorrente sostiene che nella fattispecie non vi sarebbe alcuna violazione delle distanze in quanto la disposizione invocata dal Comune (cioè il punto 3.2.1. del regolamento edilizio) non troverebbe applicazione difettandone i presupposti sia giuridici che di fatto.

La ricorrente sostiene infatti che la norma sulle distanze dai confini non sarebbe applicabile in quanto: a) allorchè fu presentata in data 2 luglio 2012 l'originaria s.c.i.a. la divisione non si era ancora perfezionata, sicchè non esisteva ancora alcun confine; la tesi della ricorrente è che, poiché l'istanza di sanatoria si riferisce a una costruzione che fu eseguita su un terreno comune e di comune accordo tra i proprietari, non vi sarebbe alcun obbligo di rispettare una distanza dal confine, essendo questo sorto in un momento successivo; b) come si evince dalle tavole di progetto, i proprietari del suolo che presentarono *illo tempore* la s.c.i.a. avevano previsto che l'altezza del muro fosse superiore a quella poi realizzata; in questa prospettiva la ricorrente sostiene che il confinante acquistò il bene in origine indiviso nello stato di fatto e di diritto concordato con gli altri condividenti e quindi rinunciando alla distanza dal confine; c) tra l'altro – come del resto concordato tra le parti - la porzione di muro in questione è destinata a essere ricoperta da terreno di riporto e ciò implicherà la possibilità di applicare la deroga dall'obbligo di rispetto delle distanze prevista dallo stesso punto 3.2.1. del regolamento per i muri interrati; d) in ogni caso poiché la porzione di muro in contestazione è stata realizzata su muro di confine preesistente, sussisteva il diritto di utilizzare quest'ultimo e di appoggiarvi "senza che ciò generi violazione di distanze dai confini, essendo riconosciuto al confinante analogo diritto".

Inoltre la ricorrente denuncia l'insufficienza della motivazione rappresentando che in sede di procedimento aveva presentato una articolata memoria (che esponeva argomentazioni analoghe a quelle proposte con il ricorso all'esame) che l'Amministrazione non ha in alcun modo preso in considerazione.

Le argomentazioni della ricorrente sono infondate.

Per quanto riguarda il profilo della sufficienza della motivazione, va rilevato che la concessione o il diniego di un titolo edilizio costituisce materia di atto vincolato; la circostanza, quindi, che il Comune non abbia proceduto nel provvedimento a uno

specifico esame (e a una puntuale confutazione) delle argomentazioni avanzate dalla ricorrente nell'ambito del procedimento – fatto che sicuramente svilisce la partecipazione – non implica illegittimità dell'atto ove risulti che esso comunque si fondi su una effettiva ragione di contrarietà dell'opera alla normativa disciplinante l'edificazione (che nel caso di specie consisterebbe nella norma di regolamento comunale che prescrive la distanza minima dai confini).

Può quindi passarsi ai profili sostanziali della controversia.

Va anzitutto premesso che la verifica disposta dal Tribunale ha permesso di meglio comprendere quale sia l'oggetto del contendere, che la documentazione depositata dalle parti (per le ragioni esposte nella ordinanza collegiale istruttoria del Tribunale) non chiariva esattamente.

Il verificatore ha rappresentato che l'autorimessa della ricorrente è stata costruita in difformità dal progetto; sostanzialmente le difformità rilevate sono due; da un lato, l'autorimessa è stata costruita a una quota superiore di circa 40 cm. rispetto a quella di progetto; dall'altro lato, l'apertura dell'autorimessa è stata realizzata in posizione leggermente più avanzata e ruotata rispetto al progetto; questo avanzamento e il diverso orientamento della porta hanno determinato il prolungamento del muro previsto al confine; in pratica il muro dell'autorimessa, secondo l'originario progetto, avrebbe dovuto intestarsi in corrispondenza del muro di confine preesistente; per effetto della “rotazione” dell'apertura il muro dell'autorimessa è stato invece prolungato e quindi sporge rispetto al muro preesistente; il prolungamento è di circa 45 cm.; di conseguenza la porzione di muro in contestazione emerge per circa 50 cm. in corrispondenza del muro al confine preesistente e per l'intera altezza dell'autorimessa in corrispondenza del prolungamento di 45 cm. del muro.

Ciò premesso sul piano fattuale, va chiarito che il punto 3.2.1. del regolamento edilizio del Comune di Prè Saint Didier prescrive una distanza dal confine dei

fabbricati di almeno 5 m., salvo che si tratti di “interrati”; va poi aggiunto che il punto 9.1.4. – nel disciplinare i “piani” delle costruzioni – stabilisce che non sono considerati tali “gli interrati o seminterrati destinati ad autorimessa aperti su un lato dell’edificio per un’altezza pari ad un piano normale ed emergenti sugli altri lati per un’altezza non superiore a m. 0,80 rispetto al terreno sistemato”.

Alla luce di questi elementi di fatto e di diritto il provvedimento di diniego impugnato appare legittimo.

La porzione di muro in contestazione, infatti, si colloca sul confine (e quindi ampiamente al di sotto del limite di 5 m.) e non costituisce un interrato alla luce della risultanza della verifica.

A quest’ultimo riguardo va osservato che nemmeno è invocabile la disposizione del punto 9.1.4. dato che il Collegio condivide il rilievo della difesa comunale secondo cui tale disposizione si riferisce alla definizione dei “piani” e quindi la previsione di una tolleranza (o “franco”) di 80 cm. si riferisce solo al profilo dei piani e non anche alla deroga alla distanza minima dai confini che invece è prevista al punto 3.2.1. per i soli interrati senza la previsione di tolleranze di sorta. Né appare consentita un’interpretazione estensiva dato che la *ratio* della disciplina sulle distanze del punto 3.2.1. è ben diversa da quella della disciplina sui piani, sicchè la mancata previsione della tolleranza in materia di distanze è pienamente giustificata dal rilievo che solo una struttura interamente interrata può essere esentata dal rispetto della distanza minima dal confine. In altri termini una autorimessa seminterrata che rientri nei parametri del punto 9.1.4. non sarà computabile come “piano” ma ciò non significa che essa sia esentata dal rispetto della distanza minima dal confine.

Va comunque rilevato che questo discorso si rivela teorico poichè la verifica ha dimostrato che la struttura in contestazione non rientra interamente nel limite di tolleranza (il “franco”) di 80 cm. (dato che per una parte, per quanto modesta, la

porzione di muro realizzata risulta “interamente non ricoperta da terreno per un'altezza pari a quella dell'autorimessa”) né potrebbe sostenersi che sarebbe possibile operare un riporto di terreno per ripristinare tale limite dato che siffatta operazione – a parte la sua artificiosità – si risolverebbe in un ulteriore intervento edilizio.

Quanto ai rilievi in ordine alla inesistenza dei confini al tempo della presentazione della s.c.i.a. essi sono infondati in quanto: a) per regola generale l'accertamento di conformità presuppone la conformità dell'opera alla normativa di riferimento sia al tempo dei lavori che a quello in cui la sanatoria è concessa; ciò vuol dire che la situazione giuridica sopravvenuta costituisce un vincolo alla possibilità di ottenere la sanatoria; b) non può sostenersi che la presentazione della s.c.i.a. da parte di tutti gli originari comproprietari condividenti implicasse una rinuncia al rispetto delle distanze, o meglio questo discorso sarebbe fondato se fosse stato eseguito fedelmente il progetto comune presentato ma – poiché così non è stato – è chiaro che non è ipotizzabile alcuna preventiva rinuncia al rispetto delle distanze legali. In altri termini alla presentazione comune dell'originario progetto non può attribuirsi il significato di preventiva accettazione da parte degli altri comproprietari condividenti della realizzazione dell'autorimessa con caratteristiche diverse da quelle concordate e di rinuncia al rispetto nell'edificazione delle distanze legali.

Conclusivamente il ricorso è infondato.

In considerazione della peculiarità della controversia ritiene il Collegio di disporre la compensazione delle spese di giudizio salvo il compenso al verificatore che è posto a carico della ricorrente; esso è quantificato in complessivi euro millecinquecento in considerazione dell'impegno del verificatore e della natura dell'attività svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale della Valle d'Aosta definitivamente pronunciandosi sul ricorso in epigrafe, lo respinge.

Compensa tra le parti le spese di giudizio, ad eccezione delle spese relative alla eseguita verifica il cui pagamento è posto a carico della parte ricorrente e che vengono liquidate in complessivi euro 1.500,00 ( millecinquecento//00)

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

Così deciso in Aosta nella camera di consiglio del giorno 10 ottobre 2017 con l'intervento dei magistrati:

Andrea Migliozi, Presidente

Davide Soricelli, Consigliere, Estensore

Silvia Cattaneo, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Davide Soricelli**

**IL PRESIDENTE**  
**Andrea Migliozi**

IL SEGRETARIO