

N. 00717/2011 REG.PROV.COLL.

N. 00822/2007 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 Emilia Romagna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 822 del 2007, proposto da:
Locafit - Locazione Macchinari Industriali S.p.A., rappresentato e difeso dagli avv.
Vittorio Versace, Filippo Piero Vincenzi, con domicilio eletto presso Filippo Piero
Vincenzi in Bologna, via Arienti 37;

contro

Comune di Vignola, rappresentato e difeso dagli avv. Benedetto Graziosi,
Giacomo Graziosi, con domicilio eletto presso Benedetto Graziosi in Bologna, via
dei Mille 7/2;

nei confronti di

F.Lli Galassini;

per l'annullamento

-dell'ordinanza n.42 del 06 aprile 2007, ricevuta in data 21 maggio 2007, con la
quale il Dirigente Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di
Vignola ha ordinato alla LOCAFIT Spa ed alla F.Ili GALASSINI srl la
demolizione delle opere abusivamente realizzate in assenza di titolo ed il ripristino

dello stato dei luoghi come da Piano Particolareggiato approvato entro 90 giorni dalla notifica;

-nonché di ogni atto ad essi preordinato, consequenziale o comunque connesso;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Vignola;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 giugno 2011 il dott. Alberto Pasi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La ricorrente Locafit spa, proprietaria di un complesso immobiliare in Vignola, Via per Sassuolo, concesso in locazione finanziaria a F.Ili Galassini s.r.l. che vi ha realizzato consistenti abusi edilizi, lamenta che con l'impugnata ordinanza 42/07 il Comune di Vignola le abbia intimato il ripristino, preannunciando l'acquisizione forzata in caso di inottemperanza, senza tenere conto della sua totale ed evidente estraneità alla commissione degli abusi, stante il suo ruolo di mero intermediario finanziario che non ha mai avuto la disponibilità dell'immobile, avendolo acquistato dalla medesima Galassini s.r.l. al solo scopo di concederlo in leasing alla stessa, che pertanto non ne ha mai perso l'esclusiva disponibilità, e si è convenzionata con il Comune per la sua edificazione, assumendosi, quale unico soggetto attuatore del relativo Piano particolareggiato, tutti i relativi obblighi ed adempimenti.

Resiste il Comune di Vignola.

Il ricorso è infondato.

L'ordinanza impugnata qualifica infatti chiaramente l'abuso quale intervento "di nuova costruzione in assenza di titolo abilitativo e in difformità dalle norme di PRG vigente" nonché di Piano Particolareggiato.

Tale qualificazione è del resto esatta, trattandosi di un piazzale di 8500 mq circa (cfr. verbale di sopralluogo 27.2.07 in atti), asfaltato e attrezzato a parcheggio e deposito, eccedente per 7200 mq il perimetro del Piano particolareggiato, insistente in parte in Zona agricola ex art. 77 delle NTA e in parte in Zona a verde pubblico di cui al citato P.P., assoggettato a permesso di costruire quale nuova costruzione, e realizzato in contrasto con le destinazioni di zona ed in assenza di titolo abilitativo.

L'espressione "netta difformità", di cui la ricorrente rimarca la differenza (cfr. pag. 4 del ricorso) rispetto a quella di "totale difformità", ai fini della individuazione della norma applicabile alla fattispecie (art.34 anziché art.31 DPR 380/2001, ritiene la ricorrente) è riferita, nell'ordinanza impugnata, al contrasto con il PRG ed il Piano particolareggiato, e non al tipo di difformità dal titolo, perché il piazzale è stato realizzato IN ASSENZA di titolo (il permesso di costruire n.5/03 e le sue varianti riguardavano infatti soltanto la costruzione di una palazzina per uffici e di un capannone, in attuazione del piano particolareggiato, ed esaurivano la capacità edificatoria riconosciuta al soggetto attuatore, F.lli Galassini; i relativi pregressi abusi – aumenti volumetrici e di superficie, omissione della viabilità di accesso – erano già stati sanzionati con separati provvedimenti estranei a questo giudizio).

Trattandosi, quindi, di intervento in assenza o, quanto meno, in totale difformità, cioè con variazioni essenziali rispetto al titolo (nella fattispecie aumento di superficie, volume e sedime superiore al 10%, cfr. art. 23 L.R. 31/02), è applicabile l'art.31 del T.U. 380/01, che prevede l'ingiunzione di demolizione anche al proprietario, oltre che al responsabile dell'abuso. Del resto, se così non fosse, il contratto di leasing immobiliare si presterebbe alla comoda elusione delle norme

sulla repressione degli abusi edilizi, sempre commessi soltanto dall'utilizzatore. E' del tutto verosimile che tale rischio del locatore finanziario sia considerato ex ante in sede di contrattazione con l'utilizzatore, sia sotto il profilo delle pattuizioni economiche (in primis il canone), che sotto quello della riserva della facoltà di eseguire direttamente le demolizioni necessarie ad impedire l'acquisizione forzosa. In ogni caso, esula dall'odierno contenzioso la individuazione delle conseguenze della eventuale inottemperanza, connessa all'adozione di provvedimenti ulteriori, autonomamente impugnabili.

Il ricorso è respinto.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l' Emilia Romagna (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese e degli onorari del giudizio, che liquida in euro 5000 (cinquemila), oltre IVA e CPA, in favore del Comune di Vignola.

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

Così deciso in Bologna nella camera di consiglio del giorno 9 giugno 2011 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Mozzarelli, Presidente

Bruno Lelli, Consigliere

Alberto Pasi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

II 18/10/2011

IL SEGRETARIO

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