



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 Toscana

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1125 del 2006, proposto da: Edilbelvedere S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandra Sardina e Matteo Spatocco, ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Firenze, via Giovanni Lanza n.39;

contro

Comune di Greve in Chianti, in persona del Sindaco in carica, non costituito in giudizio;

nei confronti di

Ermini Mario, Fantechi Marzio, Mantelli Michele, Andreoni Andrea e Pineider Francesca, non costituiti in giudizio;

per l'annullamento

dell'ordinanza, a firma del Responsabile del Servizio Governo del Territorio del Comune di Greve in Chianti, n. 69 del 28.3.2006, notificata alla ricorrente in data 5.5.2006 recante "ordinanza di conformità ai sensi della legge n.13/89 per l'immobile oggetto di Concessione Edilizia n. 80/2003 (B. 218/2003), sito in via P. Mantegazza n.c. 9 - Greve in Chianti" e di ogni atto comunque connesso, presupposto o successivo, ancorché incognito, con particolare riferimento alla relazione dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Greve in Chianti prot.n. 28566 nonché all' "avviso di regolarizzazione" dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Greve in Chianti prot.n. 28867 dell'1.12.2005;

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Viste le memorie difensive depositate in giudizio dalla ricorrente;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27/11/2008 il dott. Gianluca Bellucci e udita la difesa della ricorrente come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO

In data 10/3/1999, con contratto preliminare di vendita, i signori Ceccatelli e Mammoli promettevano di cedere alla ricorrente un terreno situato nel Comune di Greve in Chianti, dietro via Mantegazza, con la condizione che fosse loro rilasciata la concessione edilizia per la costruzione di un edificio di civile abitazione con due livelli fuori terra.

Avveratasi la condizione, in attuazione del preliminare è stato stipulato tra le parti un contratto di permuta di cosa presente (il terreno) con cosa futura (una parte del piano terra dell'edificio da realizzare); successivamente la concessione n.164/00 è stata volturata a favore della nuova proprietaria Edilbelvedere s.r.l..

I lavori previsti in detta concessione, e connessa variante assentita il 24/9/2003, sono stati ultimati il 20/10/2003. Il giorno successivo la ricorrente ha presentato certificato di abitabilità, allegando la dichiarazione tecnica di conformità attestante, tra l'altro, il rispetto delle norme in materia di "abbattimento di barriere architettoniche".

In data 21/6/2004 i signori Ermini, Fantechi e Mantelli hanno chiesto alla deducente la realizzazione di un servoscala, sull'assunto che si sarebbe trattato di compimento finale delle opere.

Edilbelvedere s.r.l. ha obiettato che in realtà tutte le opere previste erano state realizzate, essendo essa tenuta a garantire l'adattabilità della costruzione, e non ad installare il richiesto dispositivo.

Con nota del 1° dicembre 2005 il Comune di Greve in Chianti ha invitato la società istante a munire l'unità immobiliare di mezzo di sollevamento, ai sensi dell'art.1 della legge n.13/1989.

In data 5 maggio 2006 è stata notificata l'ordinanza comunale n.69 del 28/3/2006, con la quale il responsabile del servizio ha ingiunto alla ricorrente di conformare il complesso edilizio realizzato ai dettami della legge n.13/1989.

Avverso quest'ultimo provvedimento e gli atti connessi l'istante è insorta deducendo:

- 1) violazione degli artt.7 e 8 della legge n.241/1990; ineseguibilità dell'ordinanza;
- 2) violazione e/o falsa applicazione dell'art.1 della L.R.n.1/2005; violazione e/o falsa applicazione della legge n.13/1989 e del D.M. n.236 del 14/6/1989; sviamento; eccesso di potere per difetto di istruttoria e carenza dei presupposti.

Con ordinanza n.649, resa nella camera di consiglio del 27 luglio 2006, è stata accolta l'istanza cautelare.

Ad esito della pronuncia istruttoria n.86 del 29 luglio 2008 il Comune di Greve in Chianti ha depositato in giudizio documenti.

All'udienza del 27 novembre 2008 la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

Con la prima censura la ricorrente deduce che l'atto impugnato non è stata preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento, con conseguente violazione degli articoli 7 e 8 della legge n.241/1990.

Il motivo è infondato.

La contestata ingiunzione assume a presupposto l'invito del Comune a regolarizzare lo stato di fatto dell'edificio (documento n.2 depositato in giudizio), nonchè la nota ad esso conseguente con la quale la società interessata ha presentato le proprie osservazioni (documento n.14); ne deriva che la ricorrente ha partecipato al procedimento in questione, dando il proprio utile apporto all'azione amministrativa, e che quindi il principio del contraddittorio espresso dalle predette norme è stato rispettato.

Con il secondo rilievo l'esponente deduce che, stante il disposto del D.M. n.236/1989, nel caso di specie sussisteva solo l'obbligo di assicurare le predisposizioni per la collocazione di servoscala, e non anche di realizzare il manufatto stesso, e che quindi l'intervento del Comune non è supportato da alcun interesse pubblico, nemmeno di tipo edilizio.

La censura deve essere accolta.

L'impugnato provvedimento assume a presupposto la circostanza che il complesso edilizio "non presenta percorsi idonei o mezzi di sollevamento per il superamento delle barriere architettoniche, come previsti nel progetto autorizzato". Il Comune, con relazione di chiarimenti depositata in giudizio il 12/9/2008, ha precisato che la predetta carenza è stata ravvisata nell'accesso del fabbricato alla pubblica via, nel piazzale posto al piano interrato, nella rampa di scale e nel marciapiede di collegamento col piano terra, costituenti spazi esterni e parti comuni per le quali sarebbe a suo avviso inderogabile la regola dell'installazione di meccanismi di accesso ai piani superiori.

Ciò premesso, il Collegio rileva che l'edificio in questione risulta "posto su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed uno interrato" (si veda, al riguardo, quanto riportato nella relazione tecnica annessa al progetto approvato dalla Commissione edilizia, depositata in giudizio dal Comune ad esito dell'ordinanza istruttoria di questo TAR).

Orbene, l'art.3.2, seconda parte, del D.M. n.236 del 14/6/1989, prevede che "negli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purchè sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo". Al riguardo la norma non distingue tra parti comuni e spazi esterni dell'unità immobiliare, prevedendo sempre la regola della adattabilità, anziché quella della accessibilità, qualora dette porzioni accedano ad edifici posti a non più di tre livelli fuori terra.

Pertanto la ricorrente non soggiace all'obbligo di dotare l'immobile del servoscala, ma è tenuta soltanto a rendere gli spazi idonei alla installazione di meccanismi di accesso ai piani superiori.

Né potrebbe rilevare a fondamento della contestata determinazione l'esistenza di eventuale impegno contrattuale ad installare il servoscala, assunto dalla ricorrente nei confronti dei cessionari delle unità abitative, in quanto in tale evenienza si configurerebbe un'inadempienza contrattuale attinente a vicenda privatistica, come tale estranea all'ambito del possibile intervento dell'Ente pubblico.

In conclusione, il ricorso deve essere accolto, con conseguente annullamento degli atti impugnati.

Le spese di giudizio, inclusi gli onorari difensivi, sono determinate in euro 3.000 (tremila) oltre IVA e CPA, da porre a carico del Comune di Greve in Chianti.

P.Q.M.

il Tribunale Amministrativo per la Toscana, Terza Sezione, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo accoglie e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Condanna il Comune di Greve in Chianti a corrispondere alla ricorrente la somma di euro 3.000 (tremila) oltre IVA e CPA, a titolo di spese di giudizio comprensive di onorari difensivi.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 27/11/2008 con l'intervento dei Magistrati:

Angela Radesi, Presidente

Gianluca Bellucci, Consigliere, Estensore

Alessio Liberati, Primo Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 29/01/2009

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO