



# REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 436 del 2013, proposto da:  
Renzo Ongaro, Nadia Vianello, rappresentati e difesi dall'avv. Nicoletta Monopoli, con domicilio eletto presso Nicoletta Monopoli in Venezia-Mestre, corso del Popolo, 70;

contro

Comune di Venezia, rappresentato e difeso per legge dagli avv. Giulio Gidoni, Maurizio Ballarin, domiciliata in Venezia, S. Marco, 4091;

per l'annullamento

del provvedimento di diniego di rilascio di certificato di abitabilità;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 3 dicembre 2015 il dott. Marco Morgantini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. Con il provvedimento impugnato il comune di Venezia ha rigettato l'istanza di rilascio del certificato di agibilità.

Con precedente provvedimento in data 1 Dicembre 2005 era stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per cambio d'uso del piano interrato da cantina – magazzino ad unità residenziale.

Il diniego di cui sopra è motivato in relazione tra l'altro alle seguenti circostanze:

- l'unità ha altezza interna pari a metri 2,62. Il piano di calpestio è posto a circa metri 2 sotto il circostante piano campagna, la differenza tra la quota del terreno circostante e l'intradosso del solaio di copertura del locale è circa cm. 60;
- l'unità immobiliare non ha adeguata e sufficiente illuminazione ed aerazione naturale diretta in quanto le finestre non garantiscono il rapporto aeroilluminante minimo prescritto. La superficie finestrata apribile è inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. La superficie finestrata apribile risulta rispettivamente del 5% per il locale cucina – soggiorno, del 5% per la camera da metri quadrati 14,46, del 4% per la camera da metri quadrati 16,24 e del 2% per la camera da metri quadrati 16,75. Le finestre sono impostate all'altezza di circa metri 2 dal pavimento;
- l'unità immobiliare posta al piano interrato non consente la permanenza a fini abitativi di persone, essendo ciò vietato dall'art. 76 del regolamento edilizio e dall'art. 58 delle istruzioni ministeriali del 20 Giugno 1896 poi parzialmente modificate dal d.m. 5 Luglio 1975;
- vi è difetto di aria e di luce e non sussistono le condizioni minime di rispetto dei requisiti igienico – sanitari e di salubrità dei locali così come prescritti dall'art. 218 del testo unico delle leggi sanitarie e dagli artt. 3 e 5 del d.m. 5 Luglio 1975;
- le caratteristiche complessive dell'unità non sono adeguate alla destinazione d'uso residenziale.

2. Parte ricorrente lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 35 della legge n° 47 del 1985, eccesso di potere, travisamento di fatti, difetto di motivazione, carenza d'istruttoria, erronea valutazione degli elementi fattuali.

Lamenta in particolare che l'art. 35 della legge n° 47 del 1985 consente, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità per manufatti condonati, la deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

La censura è infondata.

Infatti l'amministrazione ha valutato le condizioni di igiene e salubrità, così come le è imposto di fare dall'art. 24 del testo unico dell'edilizia.

Nel caso di specie non si tratta di semplice contrasto tra lo stato del sito e le prescrizioni regolamentari, ma di carenza dei requisiti di igiene e salubrità che devono in ogni caso sussistere per effetto di disposizioni di legge, quali l'art. 24 del testo unico dell'edilizia, l'art. 47 della legge n° 47 del 1985, l'art. 218 del testo unico delle leggi sanitarie.

Con il provvedimento impugnato è stata data congrua motivazione in relazione alla concomitanza di una pluralità di elementi di fatto determinante l'insussistenza dei requisiti di igiene e salubrità.

Tali elementi di fatto sono dati dall'altezza interna, dalla differenza tra la quota del terreno circostante e l'intradosso del solaio di copertura del locale, dall'insufficiente apporto di aria e luce dato dalle finestre.

3. Parte ricorrente lamenta violazione e falsa applicazione della legge regionale n° 12 del 1999, eccesso di potere, carenza di motivazione, errore e illogicità manifesta. Lamenta in particolare che il mancato rispetto dell'altezza media di metri 2,70 nonché della superficie finestrata apribile di almeno un ottavo della superficie di pavimento di cui al d.m. del 1975 non costituiscono carenze tali da determinare necessariamente la violazione delle norme igieniche e sanitarie. Sotto tale profilo dovrebbe essere considerata la legge regionale n° 12 del 1999 che fissa le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 Dicembre 1998, tra cui l'altezza utile media di almeno metri 2,40 per i locali adibiti ad abitazione ed un rapporto illuminante pari ad almeno un sedicesimo della superficie di pavimento.

La censura è infondata perché nel caso di specie non si tratta di un sottotetto, ma di un piano interrato. La legge regionale n° 12 del 1999 prevede disposizioni eccezionali di deroga delle norme generali, che in quanto tali non possono essere applicate fuori dei casi considerati (art. 14 delle preleggi).

4. Parte ricorrente lamenta carenza e contraddittorietà della motivazione e insussistenza di una lesione al diritto alla salute. Lamenta in particolare che la legge non detta nessuna prescrizione in materia di altezza media e/o di dimensioni della superficie finestrata, limitandosi a stabilire che non vi sia difetto di luce e di aria.

La censura è infondata.

L'amministrazione ha infatti svolto un congruo e motivato giudizio, sulla base di una pluralità di elementi di fatto, giungendo alla conclusione che vi è difetto di luce e di aria tale per cui verrebbe arrecato un pregiudizio alla salute se gli ambienti fossero abitabili.

5. Parte ricorrente lamenta violazione degli articoli 10 e 11 della legge n° 15 del 2005, eccesso di potere per difetto e carenza di motivazione. Lamenta in particolare che l'amministrazione non ha valutato la possibilità di disporre prescrizioni al fine di rendere abitabili gli ambienti.

La censura è infondata, dovendo l'amministrazione valutare l'abitabilità dei locali sulla base dello stato di fatto esistente.

In conclusione il ricorso è infondato.

La circostanza che fosse stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria induce il collegio a compensare le spese.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 3 dicembre 2015 con l'intervento dei magistrati:

Stefano Mielli, Presidente FF

Marco Morgantini, Consigliere, Estensore

Nicola Fenicia, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 14/12/2015

IL SEGRETARIO

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