

Pubblicato il 18/10/2018

Sent. n. 534/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

sezione staccata di Latina (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 568 del 2017, proposto da Aldo Erasmo Chinappi in proprio e nella qualità di l.r.p.t. della Chinappi Aldo Erasmo & C. Soc. in a.s., rappresentato e difeso dall'avvocato Alfredo Zaza D'Aulisio, con domicilio eletto presso il suo studio in Gaeta, Salita Casa Tosti, n. 2;

contro

Comune di Sperlonga, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Gianluca Carfagna, con domicilio eletto presso il suo studio in Latina, piazza della Libertà, 21;

e con l'intervento di

ad

opponendum:

Carmine Tursi, Anna Miele, rappresentati e difesi dall'avvocato Francesco Di Ciollo, con domicilio eletto presso il suo studio in Latina, via Carducci n. 7;

per l'annullamento

previa sospensiva,

dell'ordinanza di demolizione n. 61 datata 08/05/2017, prot. n. 8550, del Comune di Sperlonga, Area IV, Gestione del Territorio (notificata a mezzo posta il 16/05/2017), con la quale, è stata disposta la demolizione di presunte opere abusive in relazione alla struttura alberghiera denominata "Hotel Grotta di Tiberio", sita in Sperlonga, Via Flacca Km 15+200;

di ogni altro atto, antecedente o consequenziale, conosciuto e non, comunque connesso, ivi compreso il verbale di sopralluogo richiamato nella predetta ordinanza.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Sperlonga;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 ottobre 2018 il dott. Roberto Maria Bucchi 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 ricorso notificato a mezzo servizio postale il 13 luglio 2017 e depositato il successivo 7 agosto il sig. Aldo Erasmo Chinappi, in proprio e nella qualità di Amministratore della "Chinappi Aldo Erasmo & C. " s.a.s., titolare della struttura alberghiera denominata "Hotel Grotta di Tiberio" ha impugnato il provvedimento descritto in epigrafe, col quale la responsabile dell'Area IV Gestione del Territorio del Comune di Sperlonga, richiamati l'atto di diffida presentato dal sig. Tursi Carmine in data 21.2.2017 prot. n. 3177 e gli esiti del sopralluogo effettuato dall'ausiliario di P.G. unitamente a

personale del NIPAF di Latina, ha ordinato la demolizione delle seguenti opere eseguite in difformità dei permessi di costruire n. 83/2004 e n. 52/2005:

- un pergolato di mq 90 prospiciente la sala ristorante, costituente ampliamento della stessa, ricavato mediante copertura del tetto e tamponatura perimetrale con pannelli scorrevoli in vetro;
- ambienti a servizio della struttura destinati a spogliatoio sauna, bagni e docce;
- posizionamento difforme della “zona ovale” della piscina;
- copertura con tavolato del tetto dei pergolati posti a copertura dei ballatoi prospicienti le camere da letto al piano primo sottostrada.

2) A sostegno del gravame il ricorrente deduce censure di violazione di legge ed eccesso di potere, evidenziando in sintesi:

- che la copertura della tettoia/pergolato è stata realizzata in piena conformità al progetto allegato al permesso di costruire n. 83/2004, nel quale è rappresentata una copertura di materiale composito e sovrastante strato impermeabilizzante; peraltro, l’art. 7 punto 5) delle NTA del vigente PRG di Sperlonga esclude dal calcolo delle volumetrie i porticati e le tettoie equiparandoli;

- che la vetrata a soffietto che chiude perimetralmente la suddetta tettoia è consentita sotto il profilo edilizio dall’art. 6 del Regolamento Comunale n. 10/2013 (che consente di dotare i dehors di vetrate costituite da vetri singoli senza infisso pieghevoli/girevoli) ed è stata espressamente autorizzata, anche sulla base di documentazione fotografica, dalla Soprintendenza con la nota prot. 0016794 dell’8.6.2012;

- che i locali per i servizi accessori ubicati al piano secondo sottostrada (spogliatoio sauna, bagni e docce) sono stati ricavati attraverso una diversa distribuzione degli spazi, all’interno di manufatti assentiti con i permessi di costruire succitati e rientrano nell’attività edilizia libera ex art. 6 DPR 380/01; in ogni caso, la cubatura ricavata rientra nel limite di tolleranza del 2% di cui all’art. 17 L.R. 15/2008;

- che la diversa ubicazione della zona ovale della piscina è del tutto irrilevante.

3) Con atto di intervento ad opponendum dell’11 agosto 2017, si sono costituiti in giudizio i signori Carmine Tursi e Anna Miele chiedendo il rigetto del ricorso.

4) Con atto depositato il 17 settembre 2017, si è costituito in giudizio il Comune di Sperlonga deducendo l’infondatezza del ricorso.

5) Con ordinanza n. 246 del 21 settembre 2017 la Sezione ha accolto la domanda di tutela cautelare.

6) Con atto notificato a mezzo pec il 2 ottobre 2018 il signori Tursi e Miele hanno rinunciato all’intervento.

7) Alla pubblica udienza dell’11 ottobre 2018, la causa è stata riservata per la decisione.

8) Il ricorso è parzialmente fondato.

9) La questione all’attenzione del Collegio si inserisce nella più ampia vicenda di rilevanza penale che ha coinvolto, tra gli altri, il ricorrente, e che si è conclusa con la sentenza n. 6768 del 7.10.2014 della Corte di Appello di Roma (confermata dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 43102/2015 tranne che per la parte relativa alle statuizioni civili) che, in riforma della sentenza del Tribunale di Latina del 2.7.2012 ha, tra l’altro, revocato – a seguito di prescrizione dei relativi reati contestati – l’ordine di demolizione e rimessione in pristino di alcuni abusi tra i quali la realizzazione di mq 228 di superfici accessorie in virtù del p.d.c. n. 52 del 23.9.2005, e confermato l’ordine di demolizione relativo alla chiusura della tettoia posta antistante alla zona ristorante “con apposizione di vetrate, così determinando di fatto l’ampliamento della preesistente sala ristorante”.

10) Occorre anche premettere che l’atto richiamato dall’Amministrazione a presupposto dell’impugnato provvedimento consiste in una relazione a seguito del sopralluogo effettuato in data 14.10.2011 in esito al decreto di ispezione emesso dal sostituto procuratore della Repubblica di Latina al fine di accertare l’avvenuta esecuzione di nuove opere e/o difformità dal permesso di costruire n. 83/2004 e successive varianti.

11) Il Comune di Sperlonga, quindi, inspiegabilmente, anziché procedere sulla base degli elementi forniti dalle succitate sentenze della Corte di Appello e della Corte di Cassazione in via autonoma a una revisione critica in autotutela (art. 21 novies comma 2 bis) dei titoli legittimanti la struttura in

argomento (concessione edilizia in sanatoria n. 5/1992, permesso di costruire n. 83/2004 e permesso in variante n. 52/2005) si è limitato ad emettere un ordine di demolizione sulla base della acritica acquisizione di una relazione risalente a sei anni prima, redatta da un consulente non appartenente all'Amministrazione, al di fuori dell'esercizio dei poteri amministrativi di vigilanza e repressione degli abusi edilizi.

12) In tale contesto, ritiene il Collegio che il ricorso sia in parte fondato, in quanto:

- i pergolati antistanti il ristorante e le camere da letto sono stati realizzati secondo il progetto approvato con il permesso di costruire n. 83/2004, che prevedeva l'utilizzo sopra i travicelli del massetto, del doppio strato di guaina ardesiana, di ghiaietto sciolto e delle mattonelle;

- gli ambienti spogliatoio-sauna, bagni e docce sono stati realizzati all'interno di un manufatto di cui nel provvedimento non è specificata la natura legittima o illegittima; trattasi presumibilmente dei manufatti della superficie di mq 228 autorizzati con la variante n. 52/85; oppure di manufatti completamente abusivi; l'omessa specificazione rende il provvedimento illegittimo in parte qua, tenuto conto che se si trattasse del primo caso la realizzazione degli ambienti in argomento costituirebbe una mera variazione d'uso interna senza aumento di volumetria non sanzionabile con la demolizione;

- il diverso orientamento della piscina (ubicazione della zona ovale sul lato Sperlonga anziché sul lato Gaeta) in assenza di altre contestazioni (ad es. maggiore superficie, posizionamento in luogo completamente diverso da quello rappresentato) è del tutto irrilevante sotto il profilo urbanistico/edilizio.

13) Diversamente, l'ordine di demolizione resiste alle dedotte censure con riguardo alla tamponatura con pannelli di vetro della tettoia antistante il ristorante, posto che secondo la giurisprudenza condivisa dal Collegio "La tamponatura, con pannelli in vetro, di una precedente tettoia con conseguente realizzazione di una veranda e correlato aumento di volumetria deve essere qualificata, ai sensi dell'art. 3, d.P.R. n. 380 del 2001, come ristrutturazione edilizia in quanto essa comporta, in conseguenza dell'aumento di volumetria correlata, la realizzazione di un organismo diverso dal precedente per struttura e destinazione. L'intervento in questione, secondo quanto previsto dall'art. 10, d.P.R. n. 380 del 2001 — deve essere assentito con permesso di costruire nella fattispecie non conseguito dall'interessato, il che comporta la legittimità della prescrizione demolitoria irrogata con il provvedimento impugnato" (T.A.R. Lazio Roma sez. I 5 novembre 2013 n. 9385).

14) In conclusione, quindi, il ricorso deve essere in parte accolto e in parte respinto nei termini sopra esposti.

15) Sussistono giusti motivi per disporre tra le parti la compensazione delle spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso R.G. 568/17 lo accoglie nei termini di cui in motivazione e, per l'effetto, annulla in parte qua il provvedimento impugnato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 11 ottobre 2018 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Vinciguerra, Presidente

Roberto Maria Bucchi, Consigliere, Estensore

Valerio Torano, Referendario

L'ESTENSORE

Roberto Maria Bucchi

IL PRESIDENTE

Antonio Vinciguerra

IL SEGRETARIO