

Pubblicato il 05/11/2018

Sent. n. 930/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 299 del 2012, proposto da: Sonia Giovenzana, rappresentata e difesa dagli avvocati Massimiliano Marcialis e Carla Valentino, con domicilio eletto in Cagliari presso il loro studio legale, via Cavalcanti n. 9;

contro

il Comune di Sarroch, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Enrico Salone, con domicilio eletto in Cagliari presso lo studio del medesimo legale, via Maddalena n.40;

sul ricorso numero di registro generale 408 del 2017, proposto da: Sonia Giovenzana, rappresentata e difesa dagli avvocati Massimiliano Marcialis e Carla Valentino, con domicilio eletto in Cagliari presso il loro studio legale, via Cavalcanti n. 9;

contro

il Comune di Sarroch, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Enrico Salone, con domicilio eletto in Cagliari presso lo studio del medesimo legale, via Maddalena n. 40;

per l'annullamento

quanto al ricorso n. 299 del 2012:

1) dell'ordinanza n. 2 adottata in data 1 febbraio 2012, notificata in data 6 febbraio 2012, con la quale il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Sarroch ha ordinato alla ricorrente la demolizione e la rimozione dei manufatti e delle opere realizzate, in assenza della prescritta concessione edilizia, nell'area sita in Sarroch, loc. Monte Mereu, censita in catasto al foglio ex mappale 1365;

2) del prot. n. 5487 del 31 maggio 2011, con il quale il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Sarroch ha comunicato alla ricorrente l'avvio del procedimento per la verifica delle opere realizzate nella loc. Monte Mereu;

3) di ogni altro atto ad essi presupposto e/o comunque connesso;

quanto al ricorso n. 408 del 2017:

1) della comunicazione prot. n. 2297 del 22 marzo 2017 con la quale il Responsabile del Settore Urbanistica ambiente e Territorio - Ufficio Edilizia Privata del Comune Resistente ha disposto il diniego del permesso di costruire;

2) della nota prot. 5748 del 25.06.2014 con la quale il Responsabile del Settore Urbanistica Ambiente e Territorio - Ufficio Edilizia Privata del comune Resistente ha comunicato il pre-diniego all'accoglimento delle istanze di accertamento di conformità;

3) di ogni altro atto ad essi presupposto e/o connesso.

Visti i ricorsi e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 24 ottobre 2018 il dott. Tito Aru e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La Signora Sonia Giovenzana è titolare di un'azienda agricola situata nell'agro di Sarroch, loc. Monte Mereu, nella quale esercita l'attività di allevamento di equini, con annesso maneggio.

In detta area insistono alcuni fabbricati regolarmente realizzati, nonché alcuni fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo.

In relazione a questi ultimi, e precisamente per:

1) fabbricato rurale adibito ad uso agricolo zootecnico (allevamento cavalli da sella);

2) n. 8 box per ricovero equidi;

3) n. 2 campi di equitazione,

in data 18.11.2009 aveva presentato istanza per l'accertamento di conformità delle opere ottenendo altresì, con determinazione della RAS n. 2408 del 27.10.2010, l'accertamento della loro compatibilità paesaggistica.

Successivamente, a seguito di sopralluogo del 14.3.2011, il Corpo Forestale e di Vigilanza della Ambientale della Regione Autonoma della Sardegna accertava la realizzazione di una pluralità di (ulteriori) abusi edilizi, dettagliatamente descritti nel verbale (vedi nota n. 469 del 30.4.2011).

In particolare si trattava di:

1) galoppatoio coperto con pista di sabbia;

2) fienile;

3) annessa concimaia.

Con nota del 31 maggio 2011, prot. 5487 l'amministrazione comunale comunicava alla Signora Giovenzana, l'avvio del procedimento di verifica della regolarità urbanistico/edilizia delle opere realizzate nell'area suddetta.

Nel corso dell'istruttoria veniva effettuato un sopralluogo che si concludeva con la seguente relazione:

“In data 04.07.2011 alle ore 10:00 circa gli Agenti di P.G. (...), a seguito di comunicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e a segnalazione del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale di Pula hanno proceduto al sopralluogo presso la località Monte Mereu nel lotto identificato in catasto al foglio 40 mappale 1370-1371 (ex 1365), accertando quanto segue:

1. Fabbricato agricolo ad uso scuderia delle dimensioni mt 25.00x8.50 circa più mt 6x6 circa di deposito.

All'interno del fabbricato, con tetto a due falde e copertura realizzata con pannello in lamiera erano presenti 8 box in legno e alluminio adibiti a ricovero dei cavalli.

2. Struttura da adibirsi a copertura per campo di equitazione delle dimensioni di circa mt 60x25 per un'altezza in gronda di 5mt e 7.30 circa al colmo con 36 pilastri in acciaio zincato e copertura con tetto a due falde e lastre ondulate in fibrocemento e basamento in sabbia.

3. Struttura da adibirsi a fienile/rimessa auto delle dimensioni di circa mt 20x24 per un'altezza in gronda di 5mt e 7mt circa al colmo con circa 14 pilastri in acciaio zincato e copertura con tetto a due falde e lastre ondulate in fibrocemento e basamento in cemento.

4. Concimaia in cemento armato adiacente il fienile delle dimensioni circa mt 15x5x1.50 di altezza. Per i manufatti di cui al n. 1 è in itinere all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Sarroch l'accertamento di conformità in sanatoria mentre per quelli di cui ai numeri 2-3-4 presso l'ufficio Tecnico Comunale del Comune di Sarroch non è presente alcun titolo autorizzativo di realizzazione delle opere”.

Alla luce di tali risultanze il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Sarroch adottava l'ordinanza di demolizione n. 2 dell'01.02.2012, impugnata dalla signora Giovenzana col ricorso in

esame, col quale è stato chiesto l'annullamento, previa sospensione, di tale provvedimento demolitorio, vinte le spese.

Per resistere al ricorso si è costituito in giudizio il Comune di Sarroch che, con difese scritte, ne ha chiesto il rigetto, con favore delle spese.

Successivamente alla notifica del ricorso, in data 04.05.2012, la signora Giovenzana ha presentato un secondo accertamento di conformità (prot. 4036) avente ad oggetto:

- 1) fienile;
- 2) copertura di un campo di equitazione preesistente;
- 3) Giostra per la sgambatura dei cavalli;
- 4) concimaia;
- 5) campo di equitazione;
- 6) n. 5 serbatoi di accumulo idrico;
- 7) box di alloggio impianto di depurazione;
- 8) muretto a secco paraterra per scarpate in un campo di equitazione;
- 9) muretto di guardia a protezione delle acque piovane;
- 10) barbecue

Con determinazione della RAS n. 580 del 26.02.2014 la sig.ra Giovenzana otteneva l'accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio anche per tali opere.

Con memoria depositata l'11 maggio 2012 la ricorrente ha rinunciato all'istanza cautelare di sospensione del provvedimento impugnato col ricorso n. 299/2012.

Con il provvedimento n. 2297 del 22.03.2017 il Responsabile del Settore Tecnico comunale ha tuttavia respinto entrambi gli accertamenti di conformità presentati dalla sig.ra Giovenzana.

Tale provvedimento negativo è stato impugnato col ricorso n.r.g. n. 408/2017, affidato ai seguenti motivi:

1) Secondo accertamento di conformità:

1.1) Violazione dell'art. 3 della legge 241/1990. Nullità ex art. 21 *septies* della legge 241/1990; eccesso di potere per carenza di motivazione: in quanto il provvedimento impugnato non indicherebbe con chiarezza per quali motivi il Comune abbia ritenuto di non accogliere i due accertamenti di conformità presentati dalla sig.ra Giovenzana;

2.1) Violazione dell'art. 4 del decreto assessoriale 2266/U del 20.12.1983; violazione dell'art. 22 delle NTA del PUC del Comune di Sarroch; violazione dell'art. 10 del Regolamento Edilizio del Comune di Sarroch; eccesso di potere per travisamento dei fatti. Carenza di motivazione: non sarebbe vero che gli immobili oggetto dell'istanza di sanatoria comportino una volumetria urbanistica superiore alla dotazione volumetrica delle aree di proprietà della ricorrente;

3.1) Violazione dell'art. 22 delle NTA del PUC di Sarroch; violazione dell'art. 44 della L.R. 8/2015; eccesso di potere per travisamento dei fatti ed irragionevolezza: in quanto, sulla base di un corretto computo della volumetria realizzata, non sarebbero state necessarie né la deliberazione conforme del Consiglio Comunale né il parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale;

4.1) Violazione dell'art. 22 del PUC; violazione dell'art. 9 del decreto interministeriale 1444/1968: con riguardo al contestato mancato rispetto della distanza di m 10 dalla "giostra" per la sgambatura dei cavalli alla scuderia.

2) Primo accertamento di conformità:

2.1) Eccesso di potere per carenza di motivazione e travisamento dei fatti: con riguardo all'asserito mutamento di destinazione d'uso del magazzino;

2.2) Eccesso di potere per travisamento dei fatti: in quanto anche in relazione al fabbricato avente come destinazione "fienile", sarebbe del tutto indimostrato che sia stata mutata la destinazione d'uso;

2.2) Eccesso di potere per illogicità, irragionevolezza e perplessità della motivazione; travisamento dei fatti: in quanto non sarebbero state adeguatamente esposte, con specifico riguardo agli immobili di cui alla richiesta di accertamento di conformità, le ragioni del diniego opposto;

Concludeva quindi la ricorrente chiedendo l'annullamento dei provvedimenti impugnati, con ogni conseguente pronuncia in ordine alle spese e onorari del giudizio.

Per resistere al ricorso si è costituito in giudizio il Comune di Sarroch che, con articolate difese, ne ha chiesto il rigetto, vinte le spese.

In vista dell'udienza di trattazione le parti hanno depositato memorie con le quali hanno insistito nelle rispettive difese.

Alla pubblica udienza del 24 ottobre 2018, sentiti i difensori delle parti, la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

Esigenze di connessione soggettiva e oggettiva inducono il Collegio a disporre la riunione dei ricorsi al fine di deciderli con unica sentenza.

Si rendono peraltro necessarie, in via preliminare, alcune precisazioni in fatto onde portare un po' di chiarezza al confuso iter procedimentale creatosi presso il Comune di Sarroch a seguito delle istanze presentate dalla sig.ra Giovenzana.

Si è detto in narrativa che quest'ultima, in data 18.11.2009, aveva presentato istanza per l'accertamento di conformità di talune opere realizzate senza titolo edilizio.

Detta istanza riguardava in particolare:

- 1) fabbricato rurale adibito ad uso agricolo zootecnico (allevamento cavalli da sella);
- 2) n. 8 box per ricovero equidi;
- 3) n. 2 campi di equitazione.

Su tale istanza l'amministrazione ha serbato un lungo silenzio.

Per giurisprudenza pacifica, il silenzio serbato dall'Amministrazione comunale sull'istanza di accertamento di conformità urbanistica assume valenza di silenzio-rigetto (art. 16, comma 3, della L.R. n. 23/1985, per il quale la richiesta di sanatoria è respinta qualora l'amministrazione non si pronunci entro 60 giorni.).

Si perfeziona, cioè, un provvedimento negativo tacito che l'interessato ha l'onere di impugnare per dimostrare, in senso contrario, la compatibilità dell'opera realizzata *sine titulo* con la normativa primaria e secondaria sotto il cui imperio essa ricade.

Nel caso di specie detto provvedimento tacito di rigetto non è stato impugnato dalla ricorrente.

La vicenda relativa agli abusi di cui sopra non si è tuttavia risolta in termini definitivi.

Il Comune di Sarroch, infatti, col provvedimento n. 2297/2017, si è espressamente pronunciato sull'istanza del 2009 della sig.ra Giovenzana.

Ciò in conformità alla giurisprudenza amministrativa per la quale l'intervenuta formazione del provvedimento tacito di rigetto non determina la consumazione del potere dell'amministrazione e la cristallizzazione della natura abusiva dell'opera, ben potendo quest'ultima riesaminare la vicenda e adottare una nuova determinazione, eventualmente dello stesso contenuto negativo di quella formatasi tacitamente.

Di qui, dunque, la reiezione dell'eccezione di inammissibilità del ricorso sollevata dalla difesa comunale in relazione alla mancata tempestiva impugnazione del provvedimento tacito di rigetto.

Ovviamente – per quanto qui rileva – la verifica di legittimità della decisione assunta sull'istanza del 2009 andrà condotta sulla base delle argomentazioni poste dall'amministrazione comunale a fondamento della sua decisione negativa del 2017.

Ciò comporta altresì l'improcedibilità del ricorso n. 299/2012 proposto contro l'ordinanza demolitoria n. 2 del 1° febbraio 2012.

Con orientamento risalente dal quale non si ravvisano oggi motivi per discostarsi, infatti, il Tribunale ha precisato che in materia edilizia la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità

posteriormente all'impugnazione dell'ordinanza di demolizione (o del provvedimento di irrogazione delle altre sanzioni per abusi edilizi) produce l'effetto di rendere improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse l'impugnazione stessa.

Ciò in quanto all'istanza consegue la perdita di efficacia di tale ordinanza ed il riesame dell'abusività dell'opera, sia pure al fine di verificarne la sua eventuale sanabilità, e ciò comporta la necessaria formazione di un nuovo provvedimento, provocato dall'istanza di sanatoria, di esplicito od implicito accoglimento o rigetto che vale comunque a superare il provvedimento sanzionatorio oggetto dell'impugnativa.

Di qui, pertanto la declaratoria dell'improcedibilità del ricorso n. 299/2012.

Orbene, col predetto provvedimento di diniego (impugnato col ricorso n. 408/2017) si legge che le opere ricomprese nel primo accertamento di conformità "... *all'epoca di presentazione risultavano ammissibili, mentre oggi risulterebbero inammissibili per la presenza di manufatti non ammissibili oggetto dell'istanza di accertamento n. 2 n. 4036 in data 04.05.2012...*".

L'argomento non appare di agevole comprensione.

Come noto il rilascio della concessione in sanatoria presuppone la cd doppia conformità delle opere che ne costituiscono oggetto alle prescrizioni urbanistiche esistenti al momento della loro realizzazione e al momento della presentazione dell'istanza di accertamento in conformità.

E' solo questa la valutazione che l'amministrazione – con riferimento alla situazione di fatto esistente al momento della presentazione dell'istanza - è chiamata a svolgere, non potendo essa introdurre elementi di valutazione estranei all'oggetto della domanda.

E' privo di fondamento, dunque, il riferimento ad una pretesa insanabilità delle opere per la sopravvenuta realizzazione di altre opere ritenute non assentibili in occasione dell'esame di una diversa e successiva istanza di sanatoria presentata dalla ricorrente.

Sotto questo profilo, al fine di individuare le ragioni del diniego di concessione alle opere oggetto dell'istanza del 2009, non può attribuirsi utile rilievo al riferimento ad asseriti mutamenti di destinazione d'uso che sarebbero stati riscontrati dal Comando Forestale e V.A. in sede di sopralluogo e di cui è fatta menzione nel cd preavviso di rigetto.

Tali asserzioni dell'organo istruttore, infatti, al di là della questione dell'assolvimento dell'onere probatorio argomentata dalla ricorrente, non sono entrate a far parte – neppure *per relationem* – nel corpo motivazionale del diniego restando confinate nell'atto endoprocedimentale non lesivo.

Per quanto proposto avverso il diniego della prima istanza di accertamento di conformità, dunque, il ricorso n. 408/2017 merita accoglimento per difetto di motivazione, dovendo dunque su di essa l'amministrazione ripronunciarsi facendo esclusivo riferimento alla conformità urbanistica delle opere alle quali l'istanza del 2009 della ricorrente si riferiva.

Può quindi passarsi all'esame delle censure proposte avverso il diniego della seconda richiesta di accertamento di conformità presentata dalla sig.ra Giovenzana.

Essa concerneva le opere precisate in narrativa.

Con atto di pre-diniego n. 5748 del 25.6.2014 il Comune di Sarroch affermava anzitutto che "...*le opere oggetto dell'istanza comportano una volumetria urbanistica superiore alla dotazione volumetrica delle aree di proprietà dell'istante sulle quali le medesime opere gravano...*".

Orbene, a parte la genericità del rilievo, riferito indistintamente alle opere "...*oggetto dell'istanza...*" senza ulteriori precisazioni sebbene le stesse abbiano diversa natura, si legge a pag. 3 del provvedimento di diniego che la volumetria non residenziale edificata, comprensiva delle opere precedentemente assentite e di quelle oggetto di accertamento in conformità, è pari a 15.662,91 mc, di gran lunga superiore a quella insediabile, pari a 9.799,00 mc. (su 97.990,00 mq di superficie fondiaria).

Al fine di addivenire ad una siffatta quantificazione della volumetria il Comune di Sarroch ha peraltro conteggiato anche quella scaturente dal campo di equitazione (coperto) e dal fienile.

Senonché il campo di equitazione e il fienile (per una volumetria conteggiata pari a circa 7.825,00 mc per il primo e circa 2.602,61 mc per il secondo, per un totale di mc 10.427,61), non dovevano

essere computati posto che, pacificamente, sia il campo di equitazione sia il fienile sono totalmente aperti ai quattro lati.

Invero la consolidata giurisprudenza amministrativa - dalla quale non si ravvisano ragioni per discostarsi - sostiene che in materia urbanistica il presupposto per l'esistenza di un volume edilizio è costituito dalla costruzione di almeno un piano di base e di due superfici verticali contigue (cfr: TAR Sardegna, Sez. II, n. 183 del 16 gennaio 2015).

Sotto questo profilo nessun pregio assume l'argomento della difesa comunale secondo il quale "...data la natura delle due imponenti costruzioni ed il loro carattere stabile e permanente e non meramente temporaneo o precario, nessun dubbio può esservi che le stesse siano soggette a permesso di costruire e che siano computabili ad ogni effetto quale volumetria non residenziale...".

Quel che rileva ai fini della computabilità della volumetria di un'opera, infatti, non è tanto il fatto della loro maggiore o minore imponenza (rilevante semmai al fine del conseguimento del giudizio di compatibilità paesaggistica, nella specie peraltro positivamente riscontrato) quanto, piuttosto, la struttura dell'opera nei termini delineati dalla consolidata giurisprudenza sopra richiamata.

A dire il vero - peraltro - dal tenore della motivazione dell'atto di diniego non si comprende se l'assunto originario sull'eccesso di volumetria sia rimasto a fondamento del provvedimento impugnato dopo l'acquisizione della relazione tecnica prodotta dall'istante.

Infatti, a pag. 4 del medesimo provvedimento, l'ufficio comunale dichiara di ritenere valide le argomentazioni formulate dai tecnici in merito al fatto che una tettoia aperta sui quattro lati non costituisce volume ma che, malgrado ciò, l'intervento non sarebbe ugualmente assentibile perché sebbene il PUC del Comune di Sarroch - in conformità alla normativa nazionale e regionale - consenta "... di realizzare porticati e tettoie aperte" (art. 22 comma 5, NTA PUC), prevede però che "*In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati principali*".

Secondo il Comune di Sarroch, tale disposizione, che conterrebbe una disciplina più restrittiva rispetto a quella del Decreto Floris, impedirebbe la concessione dell'accertamento di conformità posto che la superficie della tettoia del fienile e del campo di equitazione sarebbe superiore al 20% della superficie di tutti i "fabbricati presenti nel compendio", cioè nell'area di proprietà della ricorrente.

L'argomento non è decisivo.

Come rileva la difesa della ricorrente, lo strumento urbanistico del Comune di Sarroch prevede due diverse tipologie di tettoie: quelle di pertinenza di edifici e quelle che invece non sono di pertinenza di edifici.

Le ultime sono specificamente citate dall'art. 10 n. 15 del R.E., che dispone che sono soggette a concessione edilizia le opere quali ... "*Installazione di capannoni, ponti e impianti tubolari e sospesi o similari, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati qualora non costituiscano pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti*".

Viceversa, se le tettoie sono di pertinenza di un fabbricato non sono sottoposte a concessione edilizia (ora permesso di costruire) se realizzate in zona E, secondo l'art. 22, comma 5, delle NTA del PUC, però, non possono superare la superficie del 20% del fabbricato a cui accedono.

Detta interpretazione del quadro normativo trova una sua logica: mentre le tettoie non pertinenziali, che abbisognano del permesso di costruire, non hanno limiti dimensionali, per le tettoie pertinenziali, per le quali non è richiesto il permesso di costruire, s'impone una restrizione dimensionale rispetto a quelle non pertinenziali, proprio perché costruite in funzione di un fabbricato al quale accedono, circostanza che non permette che siano di dimensioni uguali o addirittura maggiori rispetto ad esso.

Ciò è tanto vero che lo stesso Comune, per valutare se la superficie rientri nel 20% consentito dalla norma, non fa il calcolo del 20% del fabbricato a cui la tettoia dovrebbe accedere (perché non esiste), ma, con una evidente e illegittima forzatura, calcola il 20% di tutti i fabbricati esistenti nell'area.

E' quindi evidente che il citato art. 22 del R.E. non si può applicare al campo da equitazione ed al fienile, che non accedono a nessun fabbricato e non sono quindi classificabili come pertinenze.

Pertanto se non viene computata come volume la copertura del campo di equitazione e del fienile la volumetria non residenziale è ben lungi dal superare gli indici consentiti anche per quanto riguarda le altre strutture oggetto di accertamento di conformità.

Perdono dunque di importanza tutte le argomentazioni riguardanti l'avvenuto acquisto di un'ulteriore area da parte della sig.ra Giovenzana e il fatto che questa possa o no concorrere al fine della determinazione dei volumi.

Relativamente a questo profilo dell'istanza il ricorso si rivela dunque fondato.

Nel provvedimento impugnato di diniego il Comune, preso atto dell'avvenuta abrogazione ad opera della L.R. 8/2015 (art. 44, comma 6) della disposizione di cui all'art. 4 del Decreto Floris in merito alla necessità del parere regionale, ritiene però persistente la necessità della conforme deliberazione del Consiglio Comunale (non oggetto di abrogazione) relativamente ad interventi delle dimensioni e dei volumi di quello in esame.

Detto motivo di diniego non si rivela decisivo.

L'assunto comunale è invero viziato a monte per il fatto che è stata computata una volumetria molto superiore a quella reale, perché è stato erroneamente ritenuto che costituissero cubatura anche il fienile, il campo coperto di equitazione e tutte le tettoie aperte.

Pertanto le valutazioni dell'ufficio comunale dovranno tener conto del nuovo computo della volumetria al fine di attivare, se del caso d'ufficio o previo invito alla ricorrente di formalizzarne specifica richiesta, la relativa procedura in sede di accertamento di conformità.

Un ulteriore elemento di criticità messa in evidenza dal provvedimento impugnato è costituito dal mancato rispetto della distanza di m 10 dalla "giostra" per la sgambatura dei cavalli alla scuderia (doc. 10 n. 4; doc. 14).

Il Comune sostiene che il mancato rispetto di tale distanza violi sia il PUC, sia l'art. 9 del decreto interministeriale 1444/1968.

Neanche tale motivo è decisivo.

Premesso che per pareti finestrate si intendono, secondo l'univoco e costante insegnamento della giurisprudenza, unicamente *"le pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci"*, con riguardo al ritenuto *"...contrasto con quanto previsto dal vigente PUC..."*, la mancata precisazione delle disposizioni asseritamente violate rende del tutto generico e privo di motivazione il motivo di diniego opposto dall'amministrazione.

Peraltro – in termini generali - la dizione pareti finestrate contenuta in un regolamento edilizio che, ispirandosi all'articolo 9 del Dm 2 aprile 1968 n. 1444, prescrive nelle sopraelevazioni il rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate di edifici prospicienti, deve intendersi come riferita esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come vedute e non ricomprende anche quelle su cui si aprono finestre cosiddette lucifere (Cass. Civ., n. 6604/2012; Cass. Civ. n. 26383/2016).

Quanto alla ritenuta violazione dell'art. 9 del decreto interministeriale 1444/1968 trovano fondamento le argomentazioni della ricorrente in ordine alla inapplicabilità della disposizione richiamata nella valutazione della distanza tra pareti fronteggianti privi - come nella specie - di finestre.

Su punto è sufficiente il richiamo al consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa per il quale *"...l'invocato art. 9 del D. M. n. 1444 del 1968 non può comunque "trovare applicazione in quanto nella specie non vengono in evidenza le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e ciò perché non può considerarsi parete finestrata il tetto dell'abitazione del ricorrente solo perché caratterizzato da sette finestre di tipo velux" >>* (Consiglio di Stato, sez. IV, 05/10/2015, n. 4628).

In conclusione il ricorso si rivela fondato anche con riguardo all'impugnazione del diniego della seconda istanza di sanatoria, con annullamento, per l'effetto, del provvedimento impugnato.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sui ricorsi riuniti come in epigrafe proposti, dichiara improcedibile il ricorso n. 299/2012 e accoglie il ricorso n. 408/2012 con annullamento, per l'effetto, del provvedimento n. 2297 del 22 marzo 2017.

Condanna il Comune di Sarroch al pagamento in favore della ricorrente delle spese del giudizio, che liquida in euro 3500,00 (tremilacinquecento//00), oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 24 ottobre 2018 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano, Presidente

Grazia Flaim, Consigliere

Tito Aru, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Tito Aru

IL PRESIDENTE

Francesco Scano

IL SEGRETARIO