

Pubblicato il 02/04/2019

Sent. n. 217/2019

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 58 del 2018, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Alfredo Zaza D'Aulisio e Jessica Quatrate, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio del primo in Gaeta, Salita Casa Tosti, n. 2; contro

Comune di Piedimonte San Germano, in persona del Sindaco p. t., non costituito in giudizio; nei confronti

[omissis] non costituiti in giudizio;

per l'annullamento

previa sospensiva,

- della determinazione prot. n. [omissis] datata [omissis] del Responsabile del Settore 3°, Servizio Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Piedimonte San Germano, con la quale è stata respinta la S.C.I.A. in sanatoria ex art. 22 e 23 D.P.R. n. 380/2001, e art. 19 l. 241/1990, presentata dalla ricorrente in data [omissis] (istanza prot. n. [omissis], datata [omissis]);

- di ogni altro atto, antecedente o consequenziale, conosciuto e non, comunque connesso, ivi compresa, ove occorrer possa, la nota prot. n. [omissis] datata [omissis] del Responsabile del Settore 3°, Servizio Urbanistica, LL.PP., Manutenzione, del Comune di Piedimonte San Germano.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 febbraio 2019 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 9/11 gennaio 2018 e depositato il successivo giorno 31, [omissis], titolare del supermercato (media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari) sito nel Comune di Piedimonte San Germano, premesso di avere realizzato nell'area pertinenziale esterna al supermarket due celle frigorifere a servizio dell'attività commerciale, di cui la prima appoggiata su ruote avente la dimensione di ml. 2,80 x 2,93 x alt. 2,58 e la seconda, adiacente alla prima, di ml. 3,60 x ml. 1,80 x alt. 2,40, ha impugnato il provvedimento descritto in epigrafe, con cui il Comune di Piedimonte San Germano ha respinto la SCIA presentata dalla ricorrente in data 1.8.2017 per la sanatoria delle suddette opere e annullato in autotutela l'eventuale atto di assenso formatosi.

2) Spiega l'Amministrazione, che all'accoglimento della richiesta si oppongono i seguenti motivi:
- l'intervento, per entità e caratteristiche, va qualificato come nuova costruzione ex art. 3 lett. e5) del DPR 380/01 e deve essere autorizzato mediante permesso di costruire e non mediante SCIA;
- i comproprietari dell'immobile, con note del 24.8.2017 e 25.8.2017, hanno fatto pervenire il loro dissenso alla sanatoria;
- sull'area grava vincolo paesaggistico.

3) A sostegno del gravame, la ricorrente, deduce le seguenti censure di violazione di legge ed eccesso di potere:

I) Applicabilità, al caso di specie, del regime della SCIA e non quello del permesso di costruire, in quanto il Comune non considera che le "celle frigorifero" sono indubbiamente meri impianti tecnologici (così come peraltro riconosciuto dallo stesso Comune nella determinazione [omissis] successivamente revocata); infatti, dette "celle frigorifero" non sono altro che impianti per la refrigerazione delle derrate alimentari del supermarket.

II) Legittimazione della ricorrente a presentare la domanda in virtù della sentenza n. [omissis] del [omissis] con cui il Tribunale di Cassino, pronunciandosi in sede di divisione, ha assegnato in via esclusiva ai soci della [omissis] la proprietà dell'area sulla quale sono collocate le opere di cui trattasi.

III) Inapplicabilità del vincolo paesaggistico, dal momento che il D.P.R. 13/02/2017, n. 31, nell'Allegato A, punto A.5, esclude dal preventivo parere paesaggistico "A.5. installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici";

4) Con ordinanza n. 67 del 19.4.2018, la Sezione ha accolto la domanda di tutela cautelare.

5) Alla pubblica udienza del 21 febbraio 2019, la causa è stata riservata per la decisione.

6) Il ricorso è fondato.

7) Il Comune di Piedimonte San Germano ha respinto la SCIA in sanatoria presentata in data 1.8.2017 in relazione a due celle frigorifere a servizio del supermarket - di cui la prima appoggiata su ruote avente la dimensione di ml. 2,80 x 2,93 x alt. 2,58 e la seconda, adiacente alla prima, di ml. 3,60 x ml. 1,80 x alt. 2,40,9 - oggetto di ordinanza di demolizione prot. [omissis].

Le motivazioni addotte dall'Amministrazione per giustificare il diniego sono, però, tutte destituite di fondamento.

8) Con riguardo alla legittimazione a presentare la domanda di sanatoria, la giurisprudenza precisa che "In caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile, la domanda di rilascio di titolo edilizio - sia esso o meno titolo in sanatoria di interventi già realizzati - dovrà necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti vantanti un diritto di proprietà sull'immobile, potendosi ritenere d'altra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di sopporre l'esistenza di una sorta di cd. pactum fiduciae intercorrente tra i vari comproprietari" (Consiglio di Stato sez. IV, 07/09/2016, n.3823).

Nel caso di specie, è noto al Collegio (cfr. ric. Rg 739/17 deciso nella medesima camera di consiglio) che la ricorrente aveva stipulato contratto di locazione in data 15.1.1996 che le conferiva l'uso esclusivo del supermarket e dell'area pertinenziale esterna, nonché l'autorizzava a eseguire ogni intervento edile (anche esterno al fabbricato) funzionale all'attività commerciale (cfr. art. 6). Pertanto, è evidente che [omissis] era implicitamente legittimata dagli altri comproprietari del compendio a presentare richiesta dei titoli edilizi necessari per la realizzazione delle opere, come quelle in argomento, funzionali all'attività commerciale.

Inoltre, va detto che con sentenza n. [omissis], immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 c.p.c., il Tribunale di Cassino aveva assegnato in via esclusiva [omissis] la proprietà dell'area sulla quale è collocata la passerella.

La sentenza, peraltro, nelle more del giudizio è diventata definitiva a seguito della pronuncia della Corte di Appello di Roma n. [omissis] che ha dichiarato l'estinzione del giudizio.

In ogni caso, va anche detto che "potenziale responsabile dell'abuso edilizio e, quindi, legittimato (ex art. 36 DPR 380/01 e art. 49 l. reg. n. 16 del 2008) a presentare istanza di sanatoria può essere non solo il proprietario o altro soggetto che vanta, sull'area, un diritto reale o obbligatorio, ma anche i

sogetti che, in relazione al loro rapporto privilegiato o comunque qualificato con il bene, possano avere avuto la possibilità di realizzare l'abuso" (T.A.R. , Genova , sez. I , 26/02/2015 , n. 235).

11) Con riguardo al titolo edilizio occorrente per il manufatto in argomento, ritiene il Collegio che le due celle frigorifere, di dimensione minima, a servizio dell'attività commerciale del supermarket sono riconducibili alla categoria delle mere pertinenze con applicazione, in caso di violazione dell'art. 22 del d.p.r. n. 380/2001, della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 37, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi.

12) In particolare, per la dimensione minima e la destinazione a servizio dell'attività commerciale tali manufatti costituiscono un volume tecnico e rientrano nella nozione urbanistica di pertinenza rispetto alla quale non è comminabile la sanzione della demolizione.

In materia, la giurisprudenza spiega che la nozione di pertinenza ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica, trattandosi infatti di un'opera preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato e dotata di un volume minimo; si tratta quindi di qualifica applicabile soltanto ad opere di modesta entità e accessorie rispetto ad un'opera principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici et similia (Consiglio di Stato sez. V 24 luglio 2014 n. 3952); inoltre, si definisce volume tecnico il volume non impiegabile né adattabile ad uso abitativo e comunque privo di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché strettamente necessario per contenere, senza possibili alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, gli impianti tecnologici serventi una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima e non collocabili, per qualsiasi ragione, all'interno dell'edificio (TAR Latina n. 828 del 15.12.2015).

13) Con riguardo al vincolo paesaggistico, osserva il Collegio che la ricorrente correttamente richiama il DPR 13.2.2017 n. 31 il quale nell'Allegato A punto A.5 esclude dal preventivo parere paesaggistico installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici;

14) In conclusione, quindi, il ricorso deve essere accolto con conseguente annullamento del provvedimento impugnato.

15) Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso R.G. 58/18 lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Condanna il Comune di Piedimonte San Germano alle spese e competenze del giudizio, che liquida in complessivi € 1.500 (millecinquecento), oltre spese generali, ex art. 14 tariffario forense, cpa e iva. Ordina la restituzione del contributo unificato.

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

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 21 febbraio 2019 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Vinciguerra, Presidente

Antonio Massimo Marra, Consigliere

Roberto Maria Bucchi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Roberto Maria Bucchi

IL PRESIDENTE

Antonio Vinciguerra

IL SEGRETARIO