

**Pubblicato il 02/04/2019**

**Sent. n. 218/2019**

**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 68 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] del Responsabile del Settore 3°, Servizio Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Piedimonte San Germano (notificata il 16/11/2017), 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 01/08/2017 (istanza prot. n. [omissis]);

- di ogni altro atto, antecedente o consequenziale, conosciuto e non, comunque connesso, ivi compresa, ove occorrer possa, la nota prot. n. 9565 datata 02/10/2017 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 16/18 gennaio 2018 e depositato il successivo giorno 31, la società GE.CO.P. a r. l., titolare del supermercato (media struttura di vendita al dettaglio di prodotti alimentari) sito nel Comune di Piedimonte San Germano, 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 opere indicate nei verbali di accertamento prot. [omissis] e annullato in autotutela l'eventuale atto di assenso formatosi.

2) In particolare, l'Amministrazione contesta il posizionamento sull'area pertinenziale al fabbricato a destinazione commerciale delle seguenti opere:

- struttura metallica coperta con lastre di plexiglas ad uso ricovero carrelli avente dimensioni in pianta di ml 2,28x4,35;
- soppalco in ferro avente dimensioni in pianta di ml. 5,10x1,08 x alt. 1,63;
- ventola di raffreddamento impianti, avente le dimensioni di ml. 5,10x 0,55 x alt. 2,22;
- posizionamento a terra di n. 2 motori aventi le dimensioni in pianta di ml. 1,38x0,75 x alt. 1,32.

Spiega l'Amministrazione, che all'accoglimento della richiesta di sanatoria si oppongono i seguenti motivi:

- i suddetti interventi sono da escludersi dalla qualificazione di volume tecnico (impianti tecnologici come definito dall'art. 5 lett. f) delle NTA del PRG e quindi devono essere autorizzati 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;
- 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) Legittimazione della ricorrente a presentare la domanda in virtù della sentenza n. [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.

II) Contrariamente a quanto affermato dal Comunale gli interventi contestati sono meri impianti tecnologici, qualificabili come interventi di manutenzione straordinaria sanabili tramite SCIA

III) Inapplicabilità del vincolo paesaggistico, dal momento che il D.P.R. 13/02/2017, n. 31, nell'Allegato A, punto A.17, esclude dal preventivo parere paesaggistico le coperture come quelle di specie a servizio di singoli edifici ed attività commerciali.

4) Con ordinanza n. 69 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 per una tettoietta per ricovero carrelli di circa 10 mq su pianta, un soppalco in ferro di circa 5 mq x alt. 1,63, una ventola di raffreddamento impianti, di circa mq 2,50 x alt. 2,22 e n. 2 motori aventi le dimensioni in pianta di circa mq 1,03 x alt. 1,32, ritenendo che tali opere non sarebbero configurabili come volumi tecnici ai sensi dell'art. 5 lett. f) delle NTA del PRG e non sarebbero assentibile in ragione della esistenza sull'area di vincolo paesaggistico e della opposizione di alcuni comproprietari. Tuttavia, le motivazioni addotte dall'Amministrazione per giustificare il diniego sono 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 ai soci della società ricorrente 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 soggetti 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).

9) 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 al punto A.17, esclude dal preventivo parere paesaggistico le strutture a servizio di attività commerciali le installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo", alle quali possono essere ricondotte la tettoietta e il soppalco che non generano nuova cubatura; inoltre al punto A.5, sono escluse le "installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici", alle quali vanno ricondotte la "ventola di raffreddamento impianti" e i "n. 2 motori".

10) Con riguardo al titolo edilizio occorrente per la loro installazione, ritiene il Collegio che le strutture in argomento sono riconducibili alla categoria delle opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/01, in quanto opere che non alterano la volumetria complessiva dell'edificio e non comportano modifiche della destinazione d'uso; con conseguente 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.

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

11) 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. 68/18 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