

Pubblicato il 28/06/2021

Sent. n. 1578/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1253 del 2017, proposto da [omissis], rappresentata e difesa dall'avvocato Nicola Belsito, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Salerno, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Alessandra Barone, Aniello Di Mauro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; nei confronti

Vincenzo Savarese, Rosanna Di Gironimo, rappresentati e difesi dall'avvocato Alessandro Sada, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio, in Salerno, via dei Principati, n. 57;

per l'annullamento

della nota del [omissis]: diniego di adozione di misure inibitorie in relazione alla SCIA del [omissis].

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Vincenzo Savarese, di Rosanna Di Gironimo e del Comune di Salerno;

Visti tutti gli atti della causa;

Visti gli artt. 84 del d.l. n. 18/2020, 4 del d.l. n. 28/2020, 25 del d.l. n. 137/2020 e 1 del d.l. n. 183/2020;

Relatore nell'udienza del giorno 12 maggio 2021 il dott. Olindo Di Popolo;

Premesso che:

- col ricorso in epigrafe, [omissis] impugnava, chiedendone l'annullamento, la nota del [omissis], con la quale il Dirigente del Settore Trasformazioni Edilizie del Comune di Salerno aveva rigettato l'istanza-diffida del [omissis], volta all'esercizio di misure inibitorie in relazione alla SCIA del [omissis];

- i lavori contemplati dalla menzionata SCIA del [omissis], afferivano al lastrico solare sovrastante l'appartamento condominiale in comproprietà dei coniugi [omissis], ubicato in Salerno, via C. Sorgente, n. 29/L, censita in catasto al foglio [omissis], particella [omissis], sub [omissis], e assoggettata a vincolo paesaggistico giusta d.m. 27 febbraio 1957;

- essi consistevano, segnatamente: a) nel mutamento della destinazione d'uso del predetto lastrico solare in terrazza con installazione di una ringhiera perimetrale di protezione, pavimentazione della superficie di copertura e frazionamento della stessa in due terrazze, ciascuna delle quali avente estensione pari a mq 250,43; b) realizzazione di un muretto divisorio tra le due terrazze; c) apertura

di una porta in corrispondenza del torrino delle scale; d) installazione di un gazebo avente superficie pari a mq 29,16;

- in relazione a tali opere, il Comune di Salerno, con la gravata nota del 28 giugno 2017, prot. n. 113652, aveva escluso l'abusività denunciata dalla [omissis], avendo ritenuto le stesse correttamente legittimate ai sensi dell'art. 22 del d.p.r. n. 380/2001, in base alla SCIA del [omissis], nonché assistite da autorizzazione paesaggistica n. [omissis] ed autorizzazione sismica del [omissis];

- nell'avversare il pronunciato diniego di inibitoria, la [omissis], in qualità di proprietaria di una unità immobiliare (ubicata in Salerno, via [omissis], e censita in catasto al foglio [omissis], particella [omissis], sub [omissis]) prospiciente sull'edificio condominiale sormontato dal lastrico solare in contestazione, lamentava, in estrema sintesi, che: a) il provvedimento impugnato sarebbe inficiato da deficit motivazionale; b) l'intervento posto in essere dai coniugi [omissis] non sarebbe stato ritualmente autorizzato dall'assemblea condominiale; c) l'attuata trasformazione materiale e funzionale del preesistente lastrico solare in terrazza, siccome comportante un considerevole incremento della superficie utile residenziale, avrebbe dovuto essere assentita mediante permesso di costruire, non essendo per essa sufficiente la presentazione di una mera SCIA; d) ingiustificato sarebbe stato il frazionamento del preesistente lastrico solare in due distinte terrazze, nonostante l'unità immobiliare sottostante, di relativa pertinenza, fosse rimasta indivisa; e) l'installazione del gazebo su una delle due terrazze anzidette avrebbe costituito il presupposto per l'installazione di un secondo gazebo sull'altra terrazza, con conseguente inosservanza del limite planimetrico (mq 30) previsto dall'art. 191.02 del RUEC di Salerno per simili manufatti;

- costituitosi l'intimato Comune di Salerno, eccepiva l'infondatezza del gravame esperito ex adverso;

- si costituivano, altresì, i controinteressati [omissis], i quali eccepivano l'inammissibilità e l'infondatezza del ricorso;

- all'udienza del 12 maggio 2021, la causa era trattenuta in decisione;

Considerato, in rito, che:

- a dispetto di quanto eccepito dai coniugi [omissis], è ravvisabile, in capo alla [omissis], un interesse qualificato a impugnare il diniego di inibitoria di cui alla nota del [omissis];

- in argomento, giova rammentare che la vicinitas, ossia l'esistenza di uno stabile collegamento con l'immobile interessato dall'intervento edilizio posto in contestazione, può costituire circostanza, in re ipsa, sufficiente a comprovare la sussistenza di un interesse qualificato ad agire, senza che sia necessario per il ricorrente allegare e provare di subire uno specifico pregiudizio per effetto dell'attività edificatoria intrapresa sul suolo limitrofo (cfr. Cons. Stato, sez. IV, n. 5662/2014; n. 5278/2015; n. 4583/2018; n. 4969/2018; sez. VI, n. 5307/2018; TAR Campania, Salerno, sez. II, n. 1580/2017);

- nella specie, tale rapporto di vicinitas o di stabile collegamento non è da reputarsi escluso dall'assenza di una stretta contiguità materiale tra il cespite in proprietà della [omissis]. e quello in comproprietà dei coniugi [omissis], essendo stata sufficientemente dedotta e documentata la veduta prospettante da quest'ultimo nella direzione del primo;

- in questo senso, la giurisprudenza ha pacificamente riconosciuto che è legittimato a tutelarsi giurisdizionalmente avverso l'abilitazione edilizia di opere altrui chi, anche lamentando la lesione dell'interesse a godere della veduta, dimostri la titolarità di immobile in area limitrofa a quella di esecuzione dei lavori, sebbene non abbia fornito la prova che questi ultimi abbiano cagionato un danno, costituendo questa una questione di merito irrilevante sulla condizione dell'azione (cfr., ex multis, Cons. Stato, sez. VI, n. 3744/2010; n. 1861/2016; TAR Campania, Salerno, sez. II, n. 212/2014);

Considerato, nel merito, che:

- innanzitutto, occorre distinguere la nozione di lastrico solare da quella di terrazza: il primo è una parte di un edificio che, pur praticabile e piana, resta un tetto o, quanto meno, una copertura di ambienti sottostanti, mentre la seconda è un ripiano anch'esso di copertura, ma che nasce già delimitato all'intorno da balaustre, ringhiere o muretti, indici di una ben precisa funzione di accesso

e utilizzo per utenti (sul punto, cfr. TAR Campania Napoli, sez. IV, n. 11632/2010; TAR Lazio Roma, sez. II, n. 4043/2016; TAR Abruzzo, L'Aquila, n. 305/2018);

- ebbene, la giurisprudenza è concorde nel ritenere che la trasformazione materiale e funzionale di un lastrico solare in terrazza – quale, appunto, quella realizzata dai controinteressati – debba essere necessariamente subordinata a permesso di costruire, dacché comportante un incremento rilevante della superficie utile residenziale, ossia una proiezione verso l'esterno dello spazio abitativo fruibile (in termine di affaccio e sosta), sia pure in via accessoria;

- in particolare, questa Sezione, nella sentenza n. 24/2018), ha statuito, in termini, che: «nel caso si realizzi un cambio di destinazione d'uso trasformando un solaio di copertura, per cui non è prevista la praticabilità, in terrazzo, mediante specifici interventi edilizi, sia necessario il cambio il permesso di costruire (TAR Lazio, Roma, sez. II, 22 marzo 2004, n. 2676; TAR Campania, Napoli, sez. VII, 1° luglio 2010, n. 16540) Tal è il caso che viene in rilievo nella specie, essendosi per l'appunto in presenza della trasformazione, in più punti, del lastrico solare di copertura in terrazzo, destinato alla fruizione da parte del ricorrente, che, per l'appunto, ha pavimentato tre terrazzi e/o lastrici solari e vi ha apposto le ringhiere di protezione»;

- «L'indirizzo in questione, d'altro canto, – prosegue la decisione richiamata – è corroborato da ulteriori pronunce, tutte nel senso dell'imprescindibilità, in casi siffatti, del permesso a costruire: "La sostituzione della preesistente copertura inclinata con un terrazzo calpestabile che, in quanto destinato ad offrire un affaccio e ulteriori utilità ai locali abitativi cui è stato collegato mediante l'apertura di una porta - finestra, forma parte funzionalmente integrante dei locali medesimi, comporta un evidente incremento della superficie dello stabile: tale modifica configura un intervento di ristrutturazione edilizia" (TAR Liguria, sez. I, 1° dicembre 2016, n. 1177); "La trasformazione di un tetto di copertura in terrazzo calpestabile modifica gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo preesistente - risolvendosi in ultima analisi in una alterazione di prospetto e sagoma dell'immobile - e, quindi, non rientra nella categoria del restauro e risanamento conservativo, bensì in quella della ristrutturazione edilizia" (TAR Lazio, Latina, sez. I, 24 dicembre 2015, n. 870); "Il mutamento di destinazione d'uso della terrazza e il complesso delle opere connesse (rivestimento dell'area di calpestio, apposizione di fioriere prefabbricate e di incannucciamento ancorato alla ringhiera, scala di accesso interna in muratura a ridosso del piano finestra) necessita del permesso di costruire, tenuto conto che esse realizzano un aumento del carico urbanistico nonché, almeno in parte, una modifica del prospetto dell'edificio" (TAR Campania, Napoli, sez. VII, 1° luglio 2010, n. 16540). Insomma, ne risulta confermato che, secondo quanto sancito dalla succitata sentenza del TAR Campania, Napoli, n. 1247/2013: "Nel caso si realizzi un cambio di destinazione d'uso trasformando un solaio di copertura, per cui non è prevista la praticabilità, in terrazzo, mediante specifici interventi edilizi, è necessario il permesso di costruire, non essendo realizzabile detta trasformazione tramite semplice SCIA né tramite comunicazione di inizio lavori ex art. 6, d.p.r. n. 380 del 2001". E anche quando s'afferma, in giurisprudenza, che: "La realizzazione di una ringhiera protettiva e di una scala in ferro per consentire l'accesso ad un terrazzo costituiscono interventi per i quali non è richiesto il preventivo rilascio del permesso di costruire; infatti, tali opere seppure finalizzate a consentire l'utilizzo del solaio di copertura di un immobile non determinano una significativa trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ma si configurano piuttosto come mere pertinenze, essendo preordinate ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente inserite al servizio dello stesso, sfornite di un autonomo valore di mercato e caratterizzate da un volume minimo, tale da non consentire una destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile al quale accedono e, comunque, tale da non comportare un aumento del carico urbanistico" (TAR Sicilia, Palermo, sez. II, 1° aprile 2016, n. 846; conforme: TAR Liguria, sez. I, 11 luglio 2011, n. 1088), ci si riferisce, evidentemente, ad opere (come una ringhiera protettiva e una scala in ferro) accessive ad un organismo edilizio già qualificabile in termini di terrazzo, laddove nella specie s'è invece in presenza, lo si ribadisce, della trasformazione, in terrazzini, di preesistenti meri lastrici solari» (cfr., nello stesso senso, TAR Sardegna, Cagliari, sez. I, n. 684/2020);

- le superiori considerazioni denotano, dunque, l'illegittimità della gravata nota del [omissis]: quest'ultima ha, infatti, denegato l'adozione di misure interdittive dell'intervento contemplato dalla [omissis], nonostante necessitasse del previo rilascio del permesso di costruire, dacché implicante una trasformazione materiale e funzionale del preesistente lastrico solare in una duplice terrazza residenziale, mediante installazione una ringhiera perimetrale di protezione, pavimentazione della superficie di copertura, realizzazione di un muretto divisorio e costruzione di un gazebo;

Ritenuto, in conclusione, che:

- stante la ravvisata fondatezza dell'ordine di doglianze dianzi scrutinato, ed assorbiti quelli ulteriori, il ricorso in epigrafe va accolto, con conseguente annullamento dell'atto con esso impugnato;
- quanto alle spese di lite, appare equo compensarle interamente tra le parti;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, Sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso in epigrafe e, per l'effetto, annulla l'atto con esso impugnato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 12 maggio 2021, svoltasi tramite collegamento telematico da remoto, ai sensi dell'art. 84, comma 6, del d.l. n. 18/2020, con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Olindo Di Popolo, Consigliere, Estensore

Igor Nobile, Referendario

L'ESTENSORE

Olindo Di Popolo

IL PRESIDENTE

Nicola Durante

IL SEGRETARIO