

N. 07860/2024REG.PROV.COLL.

N. 10438/2021 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 10438 del 2021, proposto da Amedeo Della Monica, rappresentato e difeso dall'avvocato Giuseppe Vitolo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Salerno, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Nicola Comunale, Anna Attanasio, Alessandra Barone e Aniello Di Mauro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Condominio dello Stabile di via Masuccio Salernitano 48 - Salerno, non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda) n. 02026/2021, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Salerno;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 26 settembre 2024 il Cons. Stefano Lorenzo Vitale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Oggetto di giudizio è il provvedimento con cui il Comune di Salerno ha rigettato l'istanza, proposta dall'odierno appellante ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001, per la sanatoria di un intervento eseguito *sine titulo* nell'appartamento di sua proprietà sito al quarto e ultimo piano del fabbricato di via Masuccio Salernitano.

L'intervento indicato della domanda di sanatoria consiste in un taglio (mt 2,60 x 0,70) del solaio del sottotetto soprastante l'appartamento, con installazione di una scala in acciaio prefabbricata con gradini in legno diretta a collegare l'appartamento medesimo e la soffitta soprastante. In base a quanto risultante dal sopralluogo effettuato dai tecnici del Comune, a seguito del quale l'odierno appellante ha presentato la detta istanza ex art. 36 cit., il sottotetto presenta "due vani finestra di dimensioni 0.80 x 0.80 [metri] circa" ed "appare rifinito ed arredato per uso residenziale".

Il provvedimento impugnato ha rigettato l'istanza dell'odierno appellante ritenendo che si sia in presenza di un intervento di recupero del sottotetto da qualificarsi quale ristrutturazione edilizia, non consentita nella zona A in cui ricade l'immobile, e che non risulta legittimo il cambio di destinazione d'uso impresso alla soffitta.

Il giudice di primo grado, adito dall'odierna appellante, ha rigettato il ricorso evidenziando che gli interventi “anche da soli considerati, contrastano con il P.U.C. vigente, vertendosi in zona A, dove sono espressamente escluse le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001, nella fattispecie consistenti nella modifica del solaio e nell'inserimento di un nuovo elemento (la scala)”.

Con l'appello proposto, la sig.ra Della Monica censura la sentenza del Tar articolando un primo motivo (Error in iudicando - violazione e falsa applicazione degli artt. 36 e ss. del d.p.r. 06.06.01 n. 380, nonché dei principi generali in materia di rilascio di permesso di costruire – violazione del giusto procedimento e del principio di trasparenza e correttezza dell'azione della p.a. - eccesso di potere per difetto di presupposto, di istruttoria, erroneità e arbitrarietà) con cui si deduce che, alla stregua degli artt. 76-77-78-79 delle N.T.A. del P.U.C. vigente, nelle zone A sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ripristino, e finanche di ristrutturazione edilizia ed urbanistica laddove non vi siano particolari esigenze di conservazione dei fabbricati esistenti (art. 79, comma 1), e che l'opera di cui trattasi non può considerarsi una ristrutturazione edilizia in quanto l'installazione di una scala interna, previo taglio del solaio, non ha inciso né sulle parti strutturali dell'edificio né sui volumi e sulle superfici dell'immobile.

Altresì, l'appellante ripropone ulteriori due motivi già articolati in prime cure e assorbiti dal Tar.

Con il secondo mezzo (Error in iudicando - violazione e falsa applicazione degli artt. 36 e ss. del d.p.r. 06.06.01 n. 380, nonché dei principi generali in materia di rilascio di permesso di costruire – violazione del giusto procedimento e del principio di

trasparenza e correttezza dell'azione della p.a. - eccesso di potere per difetto di presupposto, di istruttoria, erroneità e arbitrarietà), l'appellante deduce il difetto di istruttoria, rappresentando che l'istanza di sanatoria presentata aveva ad oggetto unicamente la realizzazione del taglio del solaio del sottotetto mentre la pretesa abusività di altre opere, ovvero il mutamento di destinazione d'uso del sottotetto e l'apertura al suo interno di due finestre, sono del tutto estranee alla richiesta di sanatoria avanzata.

Infine, con il terzo mezzo (Error in iudicando – violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 23-ter e 36 e ss. del d.p.r. 06.06.01 n. 380 nonché dei principi generali in materia di rilascio di permesso di costruire – violazione e falsa applicazione del vigente p.u.c. e del r.e.c. - violazione del giusto procedimento e del principio di trasparenza e correttezza dell'azione della p.a. - eccesso di potere per difetto di presupposto, di istruttoria, erroneità e arbitrarietà), l'appellante deduce di non aver variato la destinazione d'uso della soffitta, che presenta altezze (pari a mt 1,95 al colmo e mt 0,55 alla gronda) del tutto incompatibili con l'utilizzo residenziale, e con riguardo alla quale nel corso del sopralluogo eseguito dai tecnici comunali non è stata rilevata l'allacciatura alle utenze e servizi. Altresì, l'appellante deduce che le finestre presenti nella soffitta sono risalenti ad epoca precedente rispetto a quella del suo acquisto dell'immobile, come sarebbe dimostrato da una relazione tecnica asseverata di parte che l'appellante ha depositato in giudizio.

Si è costituito in resistenza il Comune.

All'udienza del 26 settembre 2024, in vista della quale le parti hanno depositato memorie, la causa è stata trattenuta in decisione

DIRITTO

I tre motivi di gravame, che possono esaminarsi congiuntamente stante la loro connessione, sono infondati.

Anzitutto, correttamente il Comune ha ritenuto di dover vagliare l'istanza del privato ex art. 36 cit. sulla base di una valutazione complessiva degli interventi eseguiti, senza possibilità di compiere una disamina atomistica dei medesimi.

Difatti, la giurisprudenza esclude la possibilità di una sanatoria parziale, sul presupposto che l'intervento eseguito *sine titulo* deve essere unitariamente considerato, senza possibilità di scinderlo atomisticamente in singole parti al fine di rilasciare una sanatoria parziale (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 22/11/2023, n. 9987 e giurisprudenza ivi citata).

Nel caso di specie, il taglio del solaio e la realizzazione di una scala di collegamento tra l'abitazione e la soffitta sovrastante rappresentano un intervento unitario funzionale all'utilizzo a fini abitativi del sottotetto medesimo che, difatti, come attestato nella relazione redatta dai tecnici comunali, avente valenza fidefacente, "appare rifinito ed arredato per uso residenziale".

Pertanto, la realizzazione della scala ed il cambio di destinazione d'uso del sottotetto, in fatto verificatosi, rappresentano, ai fini del provvedimento ex art. 36 cit., un unico intervento che correttamente il Comune ha considerato come tale nel valutare l'istanza del privato, ancorché questi abbia indicato quale oggetto dell'istanza la sola realizzazione della scala.

Essendo pacifico - in considerazione dei requisiti dimensionali del sottotetto e della destinazione di zona che non lo consente - che non vi sono i presupposti per autorizzare il cambio di destinazione d'uso della soffitta, correttamente il Comune ha rigettato l'istanza ex art. 36 cit. difettando la "doppia conformità" dell'intervento complessivamente considerato (conclusione cui può giungersi anche non

considerando le due finestre presenti sulla soffitta e che l'appellante deduce essere state già presenti al momento in cui ha acquistato l'unità immobiliare).

Peraltro, la stretta connessione tra recupero abitativo del sottotetto e possibilità di realizzazione di una scala, interna all'abitazione, di accesso al medesimo emerge anche dal RUEC del Comune di Salerno ove si prevede che “[n]on è consentito l'accesso con scala ai sottotetti esistenti aventi caratteristiche dimensionali di residenzialità in assenza del preventivo recupero abitativo; nei casi di sottotetti esistenti privi di tali caratteristiche è consentito l'accesso esclusivamente con botola” (art. 82, secondo periodo).

In conclusione, l'appello deve essere rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna l'appellante a rifondere al comune appellato le spese del presente grado di giudizio, quantificate in euro 4.000,00 (quattromila), oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 26 settembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Giordano Lamberti, Consigliere

Stefano Toschei, Consigliere

Roberto Caponigro, Consigliere

Stefano Lorenzo Vitale, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Stefano Lorenzo Vitale

IL PRESIDENTE
Giancarlo Montedoro

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI