



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4039 del 2023, integrato da motivi aggiunti,
proposto da
Condominio Parco Italia, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentato e difeso dagli avvocati Domenico Vitale, Gabriele Vitale, con
domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Marigliano, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso
dall'avvocato Raffaella Crispino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di
Giustizia;

e con l'intervento di

ad adiuvandum:
Leopoldo Esposito, Alfredo Guerri S.r.l. ed Elle Architettura Project & Architecture
S.r.l., questi ultimi in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e
difesi dall'avvocato Innocenzo Calabrese, con domicilio digitale come da PEC da
Registri di Giustizia;

per l'annullamento

Per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- del provvedimento 20 luglio 2023 prot.n.0024301, a firma del Dirigente del Settore III[^] del Comune di Marigliano, con cui è stata disposta l'improcedibilità sia della SCIA in sanatoria 22 novembre 2022 prot.n.28700 sia della CILA Superbonus 23 novembre 2022 prot.n.28934.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti:

- del provvedimento di diniego 2 febbraio 2024 prot.n.0004312, a firma del Dirigente del Settore III[^] del Comune di Marigliano con cui è stata disposta l'improcedibilità sia della SCIA 22 novembre 2022, sia della CILA Superbonus 23 novembre 2022.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 ottobre 2024 la dott.ssa Daria Valletta e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con il gravame introduttivo del giudizio il Condominio Parco Italia ha chiesto l'annullamento dei provvedimenti, più puntualmente indicati in epigrafe, con i quali il Comune di Marigliano ha disposto l'improcedibilità della SCIA in data 22 novembre 2022 e della successiva CILA Superbonus in data 23 novembre 2022, articolando avverso di essi i seguenti motivi di censura:

1) in primo luogo, si assume che andava inviata comunicazione di avvio del procedimento, con richiesta della documentazione mancante, e solo in assenza di riscontro avrebbe potuto adottarsi il provvedimento impugnato; del pari, sarebbe stato omesso anche il formale preavviso di diniego *ex art.10 bis L.n.241/90*;

2) si lamenta, inoltre, che la presunta difformità del grafico relativo al piano seminterrato prodotto agli atti rispetto a quello depositato all'Agenzia delle Entrate e del Territorio non sarebbe decisiva, in quanto potrebbe essere il frutto di una errata comunicazione da parte dei soggetti interessati in sede di accatastamento; si aggiunge che, nel caso di specie, la tavola rilevante ai fini dell'attestazione dello stato di fatto non potrebbe che essere quella allegata alla SCIA del 22.11.2022 (che, come assume lo stesso Comune, rispecchierebbe fedelmente quella della C.E. n.259 del 21.11.1996);

3) l'improcedibilità della SCIA in sanatoria non comporterebbe, comunque, la caducazione anche della CILA Superbonus.

Nel corso del giudizio è stato esperito intervento *ad adiuvandum* da parte dell'Arch. Esposito Leopoldo e della Alfredo Guerri srl, a sostegno delle ragioni della parte ricorrente.

Si è costituito il Comune di Marigliano, chiedendo il rigetto dell'impugnazione.

Con successivo ricorso per motivi aggiunti è stato impugnato, oltre agli ulteriori atti indicati in epigrafe, il provvedimento di diniego in data 2 febbraio 2024, prot.n.0004312, del Comune di Marigliano, con cui è stata disposta l'improcedibilità della SCIA del 22 novembre 2022 e della CILA Superbonus del 23 novembre 2022; avverso tali atti si espone quanto segue:

1) in primo luogo, si assume che nel caso di specie sussisterebbe solo una diversa distribuzione degli spazi rispetto all'assentito, senza nessun aumento di superficie;

il piano seminterrato sarebbe, poi, stato adeguato alle previsioni della normativa di prevenzione incendi e si sarebbe in attesa della sola certificazione finale; nessuna delle opere di cui si chiede la sanatoria necessiterebbe di collaudo statico, ivi comprese le difformità presenti nel piano seminterrato, non essendo interessato alcun elemento strutturale;

2) l'improcedibilità della SCIA in sanatoria, comunque, non potrebbe comportare la caducazione anche della CILA Superbonus.

All'udienza in data 16 ottobre 2024 la causa è stata discussa e, all'esito, trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. Si controverte circa la legittimità dei provvedimenti con i quali il Comune di Marigliano ha disposto l'improcedibilità della SCIA in data 22 novembre 2022 nonché della successiva CILA Superbonus in data 23 novembre 2022, presentate dal Condominio ricorrente.

Occorre, in primo luogo, rilevare che il ricorso introduttivo del giudizio risulta, ad oggi, improcedibile, in quanto il provvedimento con esso impugnato, e cioè quello in data 20 luglio 2023 prot.n.0024301, è stato successivamente superato e sostituito dal provvedimento in data 2 febbraio 2024, adottato dal Comune resistente all'esito dello svolgimento delle attività istruttorie disposte dal Collegio con ordinanza in data 19.10.2023.

In particolare, con l'ordinanza citata, il Collegio ha ordinato all'Amministrazione resistente di ripronunciarsi sull'istanza del Condominio ricorrente previa effettuazione di un sopralluogo sui luoghi di causa, al fine di verificare l'esatta planimetria del piano seminterrato del fabbricato oggetto di controversia e l'esistenza di eventuali difformità rispetto al grafico allegato alla C.E. n. 259 del 21/11/1996 e alla piantina catastale depositata all'Agenzia delle Entrate e del Territorio.

Dalla relazione del sopralluogo effettuato dai tecnici comunali in data 31.10.2023 emerge quanto segue: *“...dagli originari 69 box per auto previsti dalla C.E. n. 259 del 21/11/1996, ne sono stati realizzati ben 88 attraverso l'ampliamento in pianta del piano seminterrato e soprattutto trasformando le vie di fuga per la sicurezza antincendio ed i locali tecnologici adiacenti in sette corpi scala in box per auto. Quanto sopra genera le seguenti criticità:*

A) Una non veritiera e fedele rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi da parte del tecnico rilevatore.

B) L'accertamento di conformità non è corredato né dal deposito in sanatoria né dal successivo collaudo statico presso il Genio Civile competente per territorio, previsto dalla normativa per le costruzioni in zona dichiarate sismiche (D.M. del 17/01/2018 e sm.) Il collaudo strutturale del fabbricato è un atto necessario e formale, che non ammette equipollenti, senza il quale non può essere accolto l'accertamento di conformità.

C) Mancanza del certificato prevenzioni incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco competente per territorio, ai sensi del D.P.R. n.151/2011 e smi. Sempre nel corso della ricognizione nelle aree condominiali all'aperto è stata rilevata l'assenza delle rampe di accesso ai corpi scala, previste nella C.E. n. 259 del 21/11/1996, in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt.77 e 82 del DPR 380/01 e smi, mentre sui balconi dei piani in elevazione sono state rilevate diverse verande in alluminio” (cfr. relazione depositata dal Comune di Marigliano in data 6.11.2023).

All'esito di tale sopralluogo, il Comune ha adottato un nuovo provvedimento di improcedibilità datato 2.02.2024, impugnato con ricorso per motivi aggiunti; in tale provvedimento si offre, peraltro, conto anche degli esiti del sopralluogo effettuato da personale operante presso il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Napoli, nei termini che seguono:

“Vista la comunicazione del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Napoli prot. 4526 del 25.01.24, con la quale, a seguito di sopralluogo in data 25.01.24 presso il Condominio "Parco Italia", ubicato al Corso Umberto I civ. 82, è stato accertato 'presso l'indirizzo in oggetto, si è

constatata la presenza di autorimessa condominiale, soggetta al controllo dei V.F. Durante la verifica si è rilevata anche la presenza di n° 2 serbatoi di GPL dalla capacità di 5,00 m³ cd.: 1 "SINCO S.r.l.", con numero di fabbrica 80066/21/FG, anno 2021; 2 -"SINCO S.r.l.", con numero di fabbrica 78717/21/FG, anno 2021; Le su citate attività, autorimessa e serbatoi Gpl, essendo attività soggette al controllo dei V.F., in quanto rientrano nell'allegato I del D.P.R. 151/2011, risultano essere prive di atti autorizzativi ai fini antincendio (SCIA). Per quanto sopra descritto, il personale V.F., con provvedimento a parte, provvede o contestare il reato di cui all'art. 20 del D.Lgs. 139/06. Si informa, inoltre, che, per le attività in parola, non sono garantiti i requisiti minimi di sicurezza. Per quanto attiene esclusivamente ai serbatoi di Gpl va effettuato, ad horas, la rimozione o svuotamento e bonifica incluso i rispettivi impianti di adduzione. Tanto comunicasi per i provvedimenti di competenza te tesi alla tutela della pubblica e priva incolumità ed al ripristino delle condizioni di sicurezza”.

3. Operate tali premesse, è possibile procedere allo scrutinio dei motivi di doglianza introdotti con il ricorso per motivi aggiunti.

Con il primo mezzo di gravame il Condominio Parco Italia deduce che non sussisterebbero i presupposti del provvedimento inibitorio impugnato: ciò in quanto, nel caso di specie, si apprezzerrebbe solo una diversa distribuzione degli spazi rispetto all'assentito, senza nessun aumento di superficie; il piano seminterrato sarebbe, inoltre, conforme alle disposizioni della normativa di prevenzione incendi e si sarebbe solo in attesa della sola certificazione finale; infine, nessuna delle opere di cui si chiede la sanatoria necessiterebbe di collaudo statico.

Il Collegio ritiene il motivo infondato: sul punto, devono svilupparsi le seguenti considerazioni.

Il sopralluogo effettuato dai tecnici comunali in data 19.10.2023, come in precedenza evidenziato, ha rilevato l'esistenza di importanti difformità tra lo stato dei luoghi come emergente dal titolo edilizio rilasciato per l'edificazione del fabbricato (e rappresentato nella SCIA) e quello effettivo: in particolare è emerso

che, anziché essere stati realizzati solo i previsti 69 box auto, il piano seminterrato dell'immobile ospita all'attualità ben 88 box.

Tale difformità è il frutto dell'ampliamento in pianta del piano seminterrato, conseguito destinando alla realizzazione di ulteriori box auto le aree che avrebbero dovuto essere, secondo il progetto, destinate alla realizzazione delle vie di fuga per la sicurezza antincendio e dei locali tecnici.

Dunque, una volta rilevate tali difformità rispetto allo stato dei luoghi rappresentato nei grafici depositati, nonché rispetto a quanto autorizzato, il Comune di Marigliano ha, legittimamente, inibito la prosecuzione dei lavori oggetto della SCIA del 22 novembre 2022.

Occorre, in proposito, rilevare che: alla data odierna non consta essere stata presentata alcuna richiesta di sanatoria relativa alle difformità riscontrate, che, diversamente da quanto sostenuto, non si risolvono in una mera diversa distribuzione degli spazi, essendo stata aumentata la superficie utilizzata a garage, a discapito di quella destinata alla sicurezza antincendio; quanto all'aspetto relativo, appunto, alla sicurezza antincendio dei locali dell'autorimessa, pur essendo stato depositato il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 10.01.2024, non risulta presentata SCIA ai fini della sicurezza antincendio, né l'asseverazione del professionista abilitato, secondo quanto richiesto nel parere in commento, e non è stato dimostrato l'avvenuto rilascio della certificazione finale; il verbale di visita tecnica del 28.02.2024 riguarda esclusivamente i serbatoi di GPL rinvenuti *in loco*.

In questo contesto, il provvedimento inibitorio della SCIA in commento, si presenta immune da censure.

4. Passando, quindi, allo scrutinio del secondo mezzo di gravame, deve osservarsi che con esso si lamenta che le ragioni poste a base dell'inibitoria della SCIA non

varrebbero, comunque, a sostenere l'improcedibilità anche della CILAS presentata per l'effettuazione degli interventi oggetto del beneficio del cd. Superbonus.

Anche detto motivo di doglianza non coglie nel segno: il Collegio ritiene in proposito, *re melius perpensa*, di doversi discostare da quanto rilevato in sede cautelare all'esito della cognizione sommaria propria di tale fase.

Ritiene, infatti, il Collegio che anche nel caso di specie debba farsi applicazione del principio generale a mente del quale gli interventi edilizi, per essere lecitamente realizzati, devono afferire a immobili non abusivi, verificandosi altrimenti un effetto di propagazione dell'illecito per cui le opere aggiuntive partecipano delle caratteristiche di abusività dell'opera principale.

Nel caso di specie, come in precedenza evidenziato, sussistono dei profili di abusività dell'immobile al quale la CILA si riferisce; né, d'altro canto, appare in proposito decisivo il fatto che detti aspetti si riferiscano al piano seminterrato: ciò in quanto il fabbricato deve, necessariamente, essere considerato un organismo edilizio di carattere unitario, comprensivo di ogni sua parte, ivi inclusi gli spazi adibiti a ricovero auto nel piano seminterrato, risultando ingiustificata, ai fini in commento, la pretesa di scotomizzazione di tale piano (e della relativa legittimità) dalla complessiva edificazione.

Neppure rileva quanto argomentato dal Condominio ricorrente in riferimento alla previsione dell'art.119, comma 13-ter del D.L. n.34/2020 che prevede: "*La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*".

Secondo l'interpretazione che della norma è stata finora fornita dalla giurisprudenza, e che risulta a questo Collegio completamente condivisibile, il venir meno dell'obbligo di asseverazione dello stato legittimo dell'immobile riflette l'esigenza di semplificazione dell'iter amministrativo, ma non comporta l'irrilevanza degli abusi edilizi eventualmente sussistenti.

In particolare, è stato osservato che il principio generale anzi citato impone la necessità che anche gli interventi soggetti a CILA-S siano soggetti alle medesime regole generali, in base alle quali gli interventi edilizi possono essere realizzati solo se afferenti ad immobili non abusivi.

Ed infatti: *“Le disposizioni di cui all’art. 119, comma 13-ter, secondo e terzo periodo, del d.l. n. 34 del 2020, secondo cui “Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile oggetto d’intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l’attestazione dello stato legittimo di cui all’ articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, vanno dunque interpretate nel senso che in sede di presentazione della pratica per fruire del “superbonus 110%” non deve essere asseverato lo stato legittimo dell’immobile, ma non certo nel senso che, ai fini dei lavori di efficientamento energetico o di adeguamento sismico di cui alla normativa in questione, non rilevino gli eventuali precedenti illeciti edilizi commessi sull’immobile”* (cfr. T.A.R. Lazio, Roma, sez. II-quater, 7 dicembre 2023, n. 18386; T.A.R. Veneto, sez. II, ord. 13.3.2023, n. 128; si veda anche: Tar Toscana, Firenze, nr. 306/2024).

Per completezza si osserva, infine, che oltre agli aspetti di abusività riscontrati con riguardo al piano seminterrato, la documentazione versata in atti comprova che, all’atto del sopralluogo, sono state rinvenute anche “sui balconi dei piani in elevazione diverse verande in alluminio” non autorizzate (tale conclusione dovendo trarsi dall’esame complessivo dell’atto: cfr. provvedimento impugnato).

Dunque, il potere inibitorio del Comune di Marigliano risulta legittimamente esercitato, e ciò a prescindere dall’ammissibilità al beneficio fiscale delle opere indicate nella CILAS (trattandosi di valutazioni che spettano esclusivamente all’Amministrazione tributaria).

5. Conclusivamente, il ricorso introduttivo del giudizio è improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse alla sua disamina, mentre il ricorso per motivi aggiunti è da respingere.

Quanto al regolamento delle spese di lite, la considerazione della complessiva vicenda in commento ne giustifica la compensazione tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando:

- dichiara improcedibile il ricorso introduttivo del giudizio.
- respinge il ricorso per motivi aggiunti.

Spese compensate.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 16 ottobre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Anna Pappalardo, Presidente

Maria Barbara Cavallo, Consigliere

Daria Valletta, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Daria Valletta

IL PRESIDENTE
Anna Pappalardo

IL SEGRETARIO