



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Stralcio)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 6188 del 2006, proposto da:  
Soc. Dimafin Spa, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Giuseppe Pucci, Alfredo Stoppa, Giovanni Valeri, con domicilio eletto presso lo studio Giuseppe Pucci in Roma, viale Mazzini 114/B;

***contro***

Comune di Ardea, in persona del Sindaco, legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Salvatore Di Carlo, Carmine Fierimonte, con domicilio eletto presso lo studio Salvatore Di Carlo in Ardea, via Metauro,6;  
Azienda Usl Rm/H, non costituita in giudizio;  
Comune di Roma, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Riccardo Marzolo, dell'Avvocatura Capitolina, con domicilio presso la sua sede, in Roma, via Tempio di Giove, 21;

***per l'annullamento:***

-del provvedimento n. 2023 del 24.3.2006, notificato a DIMAFIN spa il 4.4.2006, con cui il Dirigente del Comune di Ardea - Area tecnica, ha comunicato il diniego

del certificato di agibilità relativo al Centro Fitness realizzato con permesso di costruire nr. 663 E 03 e successive varianti;

-e di ogni altro atto presupposto, connesso o consequenziale ed, in particolare, della nota prot. 1954 del 22.3.2006, con cui il Dirigente del Comune di Ardea - Area Tecnica, ha chiesto all'Azienda USL Roma H di revocare la nota prot. 247/SISP/06 del 15.03.2006, con cui era stato espresso il N.O. sul progetto del complesso edilizio esistente, nonché la nota prot. 576/SISP del 24.3.2006, dell'Azienda USL Roma H con cui la stessa ha revocato il parere igienico-sanitario prot. 247/SISP/06 del 15.3.2006.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Ardea e del Comune di Roma;

Visto l'atto di costituzione in giudizio, in prosecuzione del ricorso, del Fallimento Soc. Dimafin;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza di smaltimento del giorno 24 giugno 2022 il dott. Salvatore Gatto Costantino e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

La società odierna ricorrente espone di aver acquistato dalla costruttrice DIEMME Costruzioni srl in data 8.3.2005 (rogito nr. 29851) un fabbricato ad uso "Centro Fitness e benessere", realizzato da quest'ultima su permesso di costruire nr. 663 E 03 del 30.04.2004.

La Costruttrice aveva richiesto, con istanza del 14.12.2004, il rilascio del certificato di agibilità, allegando la prescritta documentazione (comunicazione fine lavori, collaudo statico, corretta esecuzione degli impianti e così via).

Tuttavia, dopo la conclusione dei lavori, nel corso di un procedimento penale presso la Procura della Repubblica di Terni, era emerso che il N.O. di parere igienico sanitario richiamato nelle premesse del P.d.C. nr. 663/2004 risultava inesistente.

Con nota del 21.10.2005 prot. 2777 notificata alla DIMAFIN spa (nel frattempo, come accennato, divenuta proprietaria dell'immobile) comunicava il preavviso di rigetto dell'istanza per le seguenti ragioni:

- a) le opere eseguite sarebbero risultate non conformi a quelle di cui al progetto assentito con il P.d.C. (come da relazione del Tecnico comunale del 22.6.2005);
- b) dalla denuncia di accatastamento prot. RMO917548 del 13.12.2004 risulterebbe la non rispondenza del piano interrato al PdC rilasciato e successive varianti per alcune tramezzature ed alcune destinazioni d'uso;
- c) assenza della prescritta autorizzazione ASL.

La ditta istante presentava memorie e documenti; l'Ufficio con nota del 880 del 15.2.2006 e 1422 del 3.3.2006, chiedeva all'USL Roma H il N.O. di competenza, precisando che "la richiesta di parere sanitario sul progetto già trasmesso deve essere resa ai sensi dell'art. 20 e dell'art. 34 del DPR n. 380/2001".

Tale parere veniva reso con nota prot. 247/SISP/06 del 15.3.2006 e - su richiesta del Comune prot. nr. 1954 del 22.3.2006 che evidenziava la non conformità degli elaborati del progetto a quelli allegati al permesso di costruire- revocato con nota 576/SISP del 24.3.2006.

In pari data, il Comune disponeva il diniego del certificato di agibilità con il provvedimento che viene impugnato nel ricorso introduttivo dell'odierno giudizio ed a fondamento del quale sono dedotte le seguenti ragioni di censura.

I) violazione dell'art. 21 quinquies della l. n. 241/90 in relazione all'art. 5, comma 3, 20 e 34 DPR n. 380/2001, eccesso di potere per sviamento, illogicità e contraddittorietà della motivazione (il parere sanitario può essere acquisito anche successivamente al rilascio del provvedimento autorizzativo, rimuovendone il vizio di legittimità; il progetto sottoposto all'ASL era comprensivo delle variazioni apportate nel tempo, tanto che il rilascio del parere veniva richiesto anche ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/2001; il rilascio del NO da parte dell'ASL era quindi a conferma della rispondenza del progetto alla normativa igienico - sanitaria; la sua revoca sarebbe quindi illegittima per inesistenza delle condizioni di cui all'art. 21 quinquies della l. 241/90, per mancanza di presupposti dato che l'ASL valuta solo la corrispondenza ai requisiti sanitari del progetto, per irrilevanza, comunque, delle difformità che costituirebbero variazioni non essenziali; l'annullamento della revoca del parere comporterebbe la reviviscenza di quest'ultimo).

II) Violazione degli artt. 24 e 25 del DPR n. 380/2001, difetto di istruttoria in relazione all'art. 6 della l. n. 241/90 e 25, comma 5, del DPR n. 380/2001, eccesso di potere sotto vari profili (la difformità delle opere realizzate da quelle oggetto del progetto assentito sarebbero irrilevanti ai fini della regolarità urbanistica, in quanto tutte all'esterno della struttura; quanto al rilievo inerente la diversa destinazione e distribuzione degli spazi nel piano seminterrato, il diniego di agibilità avrebbe dovuto riguardare solo quest'ultima parte; non sarebbe sufficiente indicare la mancanza del parere igienico -sanitario, ma l'Amministrazione dovrebbe puntualizzare le specifiche condizioni antigieniche che ritiene ostative al rilascio del certificato; l'Amministrazione comunale avrebbe dovuto non solo chiedere all'ASL di revocare il parere, ma di esprimerne uno sugli elaborati corretti, potendo essere detto parere acquisito d'ufficio dal responsabile del procedimento).

Si è costituito il Comune di Ardea che, con propria memoria, oppone all'accoglimento del ricorso quanto segue.

Il provvedimento impugnato, meramente reiettivo di un'istanza, non avrebbe efficacia esecutiva.

Le difformità rilevate non sarebbero solo esterne al fabbricato, ma riguarderebbero anche ampie porzioni interne con modifica di destinazioni d'uso (realizzazione di servizi igienici, spogliatoi, docce, bagni e così via, nel piano interrato già destinato a cantina), con incidenza sui requisiti di natura igienico sanitaria.

Con ordinanza nr. 4156/2006, è stata respinta la domanda cautelare.

Il 4 marzo 2011 hanno comunicato la rinuncia al mandato di lite gli originari procuratori della parte ricorrente.

Il 24 giugno 2011 si è costituito, in prosecuzione del giudizio, il fallimento della società ricorrente che insiste nell'accoglimento del ricorso e si riporta alle doglianze già formulate.

In data 9 luglio 2013 veniva notificato alla difesa della ricorrente avviso di perenzione ex art. 82 del c.p.a., cui seguiva la rituale istanza di fissazione di udienza del 6 febbraio 2014.

Nella pubblica udienza straordinaria del 24 giugno 2022, il difensore del Comune ha reso noto che non sono sopravvenuti fatti nuovi; si è quindi riportato agli atti insistendo sul rigetto del ricorso. La causa è stata trattenuta in decisione.

Osserva il Collegio che, in fatto, le difformità del progetto allegato all'ASL rispetto a quello approvato attenevano (come riferito in ricorso) alle seguenti opere:

- zona ingresso: diversa distribuzione del mobilio e delle pareti mobili nella zona accettazione e uffici;
- zona bar: inversione delle zone bar e servizi, rimaste pressoché identiche nelle dimensioni, ma invertite nell'ordine;
- zona termale: migliore rappresentazione delle attrezzature e dei macchinari;

- realizzazione all'esterno della struttura di un manufatto in muratura - ripostiglio, una piattaforma di cemento di mq 75 circa, con macchinari per la produzione di acqua calda e clima, cabina elettrica, tettoia tra le piscine per mq 9,08.

Ancora in fatto, emerge dalla relazione tecnica dell'Ente del 22.06.2005 che 1) nel piano interrato dell'edificio, adibito in parte a cantina ed in parte a bagni sono state riscontrate difformità in base all'accatastamento della richiesta di agibilità...costituite da diverse divisioni interne e da destinazioni d'uso non corrispondenti agli elaborati; 2) nei piani terra è stata rilevata una tettoia in tipo stoffa plastificata situata tra la piscina e l'atrio della palestra; 3) nella zona scoperta (piano primo) una copertura di macchinari per l'aria condizionata eccedente di metri 3 la dichiarazione; 4) nella zona adibita a parcheggio della palestra non risulta autorizzata la cabina dell'ENEL a servizio del quartiere. Precisa il tecnico redattore del verbale che "inoltre a quanto detto precedentemente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea in data 17.02.2005, ordinanza n. 65/05 Prot. Urb. 436 del 16.02.2005, Prat. Urb. 328/03 è stata emessa ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di sopralluogo congiunto da parte dell'Ufficio Tecnico e della Polizia Municipale del Comune di Ardea, la quale si allega in copia conforme all'originale, con elencate le difformità riscontrate".

Sebbene nelle copie depositate in giudizio non risulti prodotto anche quest'ultimo documento, è un dato di fatto che di tale ordinanza di ripristino non v'è menzione nelle ragioni di doglianza, dovendosi quindi ritenere incontestato che siano intervenuti accertamenti inerenti realizzazione di opere non previste nel P.d.C.

Tenuto conto di tutte le circostanze di fatto sin qui esposte, deve ritenersi infondato il gravame, che dunque non può trovare accoglimento.

E' indubbio - e lo riconosce anche la parte ricorrente nelle sue argomentazioni - che il rilascio del certificato di agibilità postula la piena corrispondenza delle opere realizzate (non solo con i criteri di igiene e salubrità tipici dell'accertamento, ma

anche) con la regolarità edilizia ed urbanistica del progetto (cfr. T.A.R. Firenze , sez. III , 16/10/2021 , n. 1328; T.A.R. Torino , sez. II , 17/01/2018, n. 93), senza che abbiano rilievo, a tali fini, la maggiore o minore incidenza delle eventuali difformità. Incidenza che, anche avendo riguardo alla sola diversità del piano interrato, è ben lungi dall'essere considerabile come irrilevante posto che riguarda l'installazione di opere prettamente sanitarie, come le docce e i servizi igienici.

Nè può sostenersi che l'ufficio avrebbe dovuto negare il certificato solo in relazione al piano interrato, posto che - a tacere d'altro - le modalità di uso di quest'ultimo spazio incidono sulla fruibilità di tutto il complesso (essendo stata realizzata in esso una parte dei predetti servizi) e dunque non è logicamente concepibile, nel caso di specie, una agibilità parziale.

Quanto alle ulteriori doglianze, secondo le quali il N.O. poteva essere acquisito in sanatoria (e difatti era richiesto a tale titolo) o secondo le quali l'Ufficio comunale avrebbe dovuto chiedere un nuovo parere, il ricorso integra motivi di tipo generico o ipotetico, non potendosi dubitare che, nel caso di specie, l'agibilità non poteva accertarsi in presenza delle difformità edilizie riscontrate.

Il ricorso è dunque infondato e come tale va respinto, sia pure con giuste ragioni per disporre la piena compensazione delle spese di lite atteso il ridotto contributo difensivo dell'Ente.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 24 giugno 2022 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Salvatore Gatto Costantino, Consigliere, Estensore

Filippo Maria Tropiano, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**Salvatore Gatto Costantino**

**IL PRESIDENTE**

**Elena Stanizzi**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI