



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 242 del 2020, proposto da Mario Capuano, Fabrizio Capuano, rappresentati e difesi dagli avvocati Alfredo Zaza D'Aulisio, Jessica Quatrале, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Francesco Cardarelli in Roma, viale P.L. Da Palestrina, n. 47;

***contro***

Comune di Piedimonte San Germano, non costituito in giudizio;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Prima) n. 00368/2019, resa tra le parti, Ricorso d'appello dei sigg.ri Mario CAPUANO, nato a Piedimonte San Germano (Fr), il 14/03/1950, ed ivi residente in Via Decorato, n. 59, c.f.: CPN MRA 50C14 G598F, e Fabrizio CAPUANO, nato a Cassino il 02/05/1978, e residente in Piedimonte San Germano, Via Decorato, n. 59, c.f.: CPN FRZ 78E02 C034C, rappresentati e difesi, congiuntamente e disgiuntamente, giusta delega/procura in calce al presente ricorso, dall'Avv. Jessica QUATRALE (c.f. QTR JSC 76L53

A509Z) e dall'Avv. Alfredo ZAZA d'AULISIO (c.f. ZZD LRD 59R20 D708T) entrambi del foro di Latina, con i quali sono elettivamente domiciliati in Roma, Via Giovanni Pierluigi da Palestrina, n. 47 (c/o lo studio del Prof. Avv. Francesco CARDARELLI - c.f. CRD FNC 61R04 H501F – p.e.c.: francescocardarelli@ordineavvocatiroma.org) - p.e.c.: alfredozaza@pec.studiozaza.it; jessica quatrate@pec.it - telefax: 0771/451471

Contro

- Comune di Piedimonte San Germano, in persona del Sindaco pro tempore; per l'annullamento e riforma:
- della sentenza del T.A.R. Lazio, sezione staccata di Latina, n. 368/2019, depositata in Segreteria il 13/05/2019;
- e pertanto, per l'annullamento:
- della determinazione prot. n. 9067 datata 02/10/2017 del Comune di Piedimonte San Germano, Responsabile del Settore 3°, Servizio Urbanistica, con la quale è stata respinta la S.C.I.A. in sanatoria ex art. 22 e 23, DPR n. 380/2001, ed ex art. 19 l. 241/1990, presentata dal sig. Mario CAPUANO in data 27/06/2017 (istanza prot. n. 5826, datata 27/06/2017), e diffidati gli appellanti all'esecuzione dei lavori di demolizione indicati in detta S.C.I.A.;
- della determinazione prot. n. 12263 datata 19/12/2017 del Comune di Piedimonte San Germano, Responsabile del Settore 3°, Servizio Urbanistica, con la quale sono stati esplicitati i motivi di diniego della suddetta S.C.I.A. in sanatoria (istanza prot. n. 5826, datata 27/06/2017);
- di ogni altro atto, antecedente o consequenziale, conosciuto e non, comunque connesso, ivi comprese, ove occorrer possa: l'ordinanza n. 5, prot. n. 2861 datata 28/03/2017 e la nota prot. n. 10887, datata 16/11/2017, entrambe del Responsabile del Settore 3°, Servizio Urbanistica, del Comune di Piedimonte San Germano.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 giugno 2023 il Cons. Davide Ponte e uditi per le parti gli avvocati Alessia Panella in sostituzione degli avvocati Alfredo Zaza D'Aulisio e Jessica Quatrale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO

Con l'appello in esame le odierne parti appellanti impugnavano la sentenza n. 368 del 2019 del Tar Latina, di rigetto dell'originario gravame; quest'ultimo era stato proposto dalle stesse parti, al fine di ottenere l'annullamento dei seguenti atti: in via principale della determinazione prot. n. 9067 datata 02/10/2017 del Comune di Piedimonte San Germano, con la quale è stata respinta la S.C.I.A. in sanatoria ex art. 22 e 23, DPR n. 380/2001, ed ex art. 19 l. 241/1990, presentata dal sig. Mario Capuano in data 27/06/2017 (istanza prot. n. 5826), ed i ricorrenti sono stati diffidati all'esecuzione dei lavori di demolizione indicati in detta S.C.I.A.; in via di motivi aggiunti, della determinazione prot. n. 12263 datata 19/12/2017 del medesimo Comune, con la quale è stata respinta la medesima S.C.I.A. in sanatoria.

Nel ricostruire in fatto e nei documenti la vicenda, parte appellante, contestando le argomentazioni del Giudice di prime cure, formulava i seguenti motivi di appello:

- erroneità dell'impugnata sentenza per violazione di legge ed eccesso di potere, in quanto la S.C.I.A. non prevedeva alcuna opera nuova bensì solo e soltanto la demolizione parziale del portico, della tettoia, della scala esterna, nonché la chiusura dei vani finestra aperti sulla parete d'intercapedine;
- erroneità della sentenza in relazione a portico e tettoia, in quanto se ne prevedeva la demolizione e comunque rispettavano le distanze minime;

- erroneità della sentenza in merito al locale rimessa, stante la prova della risalezza ante 1964;
- erroneità della sentenza in ordine al pergolato;
- erroneità della sentenza per omessa pronuncia sul motivo dedotto in ordine alla non necessità di autorizzazione sismica.

L'amministrazione comunale appellata non si costituiva in giudizio.

Alla pubblica udienza dell'8 giugno 2023 la causa passava in decisione.

## DIRITTO

1. L'analisi del provvedimento oggetto di impugnazione principale – la determina del 19 dicembre 2017 che dichiara l'inefficacia della scia in sanatoria - evidenzia la sussistenza di una pluralità di motivi, con conseguente applicazione del noto principio a mente del quale in presenza di un atto amministrativo cd. plurimotivato è sufficiente la legittimità di una sola delle giustificazioni per sorreggere l'atto in sede giurisdizionale, dal momento che nel caso di un atto fondato su una pluralità di ragioni indipendenti ed autonome le une dalle altre, il rigetto delle censure proposte contro una di tali ragioni rende superfluo l'esame di quelle relative alle altre parti del provvedimento (cfr. ex multis Consiglio di Stato, sez. V, 13/06/2022, n. 4791).

2. Nel caso in esame, l'atto lesivo individua i seguenti autonomi profili.

2.1 In primo luogo, rilevando che *“le opere edilizie realizzate di cui si tratta possono senz'altro qualificarsi "nuova costruzione", data la permanente trasformazione del territorio indotta dalla edificazione, con la conseguenza che gli interventi devono essere autorizzati mediante permesso di costruire e non possono essere assentiti mediante SCLA e non come ritenuto dall'Arch. Giuseppe Carcione”*.

2.2 In secondo luogo, rilevando che *“l'art. 36 d.P.R. 380/2001 e l'art. 22 l.r. n. 15/2008 prevedono, espressamente, che il responsabile dell'abuso o il proprietario possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento, così come eseguito nella sua totalità, risulti*

*conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità)”*.

2.3 In terzo luogo, rilevando che la scia inoltrata non costituisce una istanza “*di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/200 I art. 22 della L.R. n. 15/2008 ma mera comunicazione di inizio lavori di demolizione di parte di opere edilizie abusive accertate, da eseguirsi con l'intento di renderle conformi alla normativa edilizia del vigente P.R.G.*”.

2.4 In quarto luogo rilevando che “*comunque, l'esecuzione degli interventi riportati nella SCIA risultano privi della prescritta e preventiva Autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi degli artt. 93 e 94 del DPR 380/200 I in quanto il Comune di Piedimonte San Germano ricade in zona sismica classificata 2A - classificazione sismica della Regione Lazio DOR 387/2009 en. 835/2009, pertanto assolutamente non eseguibili*”.

2.5 Infine, rilevando che “*non risulta essere stata allegata alla SCIA l'eventuale "Convenzione" con i confinanti per cui, qualora i suddetti lavori fossero autorizzabili, sarebbero stati iniziati senza la sua stipula*”.

3. L'appello non è suscettibile di accoglimento sotto due versanti: da un canto, non risultando contestati tutti i motivi posti a base della determinazione impugnata; da un altro canto, in quanto i singoli motivi si scontrano con gli orientamenti di questo Consiglio e con le risultanze agli atti.

3.1 A quest'ultimo proposito, in particolare, il primo motivo di appello non può essere accolto a fronte del consolidato principio a mente del quale (Consiglio di Stato sez. VI, 23/11/2022, n.10317) non è ammissibile la previsione di interventi modificativi dello stato di fatto rilevato al momento dell'accertamento degli abusi, poiché un simile titolo “condizionato” postulerebbe, in contrasto con l'art. 36 d.P.R. n. 380 cit., non già la “doppia conformità” delle opere abusive, ma una sorta di conformità ex post, condizionata all'esecuzione delle prescrizioni e, quindi, non esistente né al momento della realizzazione delle opere, né al tempo della

presentazione della domanda di sanatoria, bensì eventualmente solo alla data futura e incerta in cui il ricorrente abbia ottemperato a tali prescrizioni

3.2 Se per un verso lo stesso principio si estende ai successivi motivi, dedotti in relazione alle singole opere contestate, nella parte in cui si contesta la mancata considerazione della demolizione, per un altro verso gli stessi restanti motivi sono comunque infondati anche alla luce del pacifico orientamento che impone una valutazione non atomistica degli abusi che, in ogni caso, qui di seguito si fanno oggetto di analisi singolare.

4. Per ciò che concerne il portico e la tettoia, l'illegittima prospettata demolizione in sanatoria – dovendo la demolizione avvenire ex sé in quanto trattasi di abusi non sanabili preventivamente – non supera la questione concernente il necessario rispetto delle distanze minime.

4.1 Al riguardo, va ribadito che nell'ambito delle distanze tra fabbricati da dover rispettare, vi è la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, applicabile pur dinanzi a norme locali diverse (oggetto di necessaria disapplicazione: cfr. ad es. Consiglio di Stato , sez. II , 19/10/2021 , n. 7029) anche nel caso in cui una sola delle due pareti fronteggianti sia finestrata e indipendentemente dalla circostanza che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o che si trovi alla medesima altezza o ad altezza diversa rispetto all'altro (cfr. ad es. Consiglio di Stato , sez. II , 19/10/2021 , n. 7029).

5. Per ciò che concerne il locale rimessa, il provvedimento comunale appare coerente ai principi ribaditi dalla giurisprudenza in materia nonché alle risultanze agli atti.

5.1 In generale, come noto, l'onere della prova dell'ultimazione entro una certa data di un'opera edilizia abusiva, allo scopo di dimostrare che essa rientra fra quelle per le quali si può ottenere una sanatoria speciale ovvero fra quelle per cui non era richiesto un titolo *ratione temporis*, perché realizzate legittimamente senza titolo,

incombe in linea generale sul privato a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto.

5.2 Nel caso di specie, se l'aerofotogrammetria del 1964 prodotta costituisce in astratto un elemento integrante un principio di prova, l'esame della stessa esclude la rilevabilità di un locale quale quello in questione.

5.3 A conferma di tali emergenze, il Comune ha fornito una serie di elementi specifici e puntuali: il fabbricato non risulta riportato in alcuna planimetria catastale e neanche nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria nel 1995 né nell'elaborato grafico allegato al permesso di costruire nel 2014; inoltre il Comune ha correttamente escluso la qualificazione in termini di mero intervento innovativo \ sostitutivo sulla scorta di documentazione fotografica aerea allegata alle pagine 8 e 9 del provvedimento impugnato in via principale.

5.4 Analogamente, a pagina 11 del provvedimento lesivo, impugnato in prime cure, risulta con chiarezza accertata la consistenza del manufatto sia evidenziata la qualificazione dello stesso in termini incompatibili con la nozione di pergolato. A quest'ultimo proposito, oltre al riferimento al materiale di cui dovrebbe comporsi un pergolato – di per sé già argomento logico e sufficiente -, assume rilievo dirimente l'accertata consistenza di un locale con tamponatura perimetrale effettuata con muratura, infissi, finestra e copertura solaio sormontato da tegole.

6. A fronte della pluralità di motivi di diniego e della sufficienza degli elementi ostativi sin qui richiamati, neppure può accogliersi il motivo riproposto in relazione alla presunta omessa pronuncia in ordine alla dedotta non necessità dei titoli sismici che, comunque, si appalesa infondata con riguardo alle volumetrie realizzate in zona sismica.

7. Alla luce delle considerazioni che precedono l'appello è infondato e va quindi respinto.

Nulla va disposto per le spese del presente grado di giudizio, stante la mancata costituzione di parte appellata.

P.Q.M.

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

Nulla per le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 8 giugno 2023 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Oreste Mario Caputo, Consigliere

Giordano Lamberti, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere, Estensore

Lorenzo Cordi', Consigliere

**L'ESTENSORE**

**Davide Ponte**

**IL PRESIDENTE**

**Giancarlo Montedoro**

**IL SEGRETARIO**