

N. 03705/2023 REG.PROV.COLL.

N. 00136/2020 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 Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

(Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 136 del 2020, proposto da Paola Di Leva, rappresentata e difesa dall'avvocato Massimo Esposito, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Sorrento, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Maurizio Pasetto, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

1) del provvedimento del 17.10.2019 assunto dal Dirigente il IV° Dipartimento - Ufficio edilizia Privata - del comune di Sorrento con cui è stata disposta *“l'improcedibilità della pratica SCA prot. n. 31040 del 5.8.19 in quanto l'immobile risulta essere privo, per alcuni suoi ambienti, dei requisiti minimi igienico-sanitari imposti dal D.M. 5.07.1975, limiti inderogabili costituzionalmente garantiti.”*;

2) di ogni altro atto connesso, preordinato, conseguente e presupposto quello impugnato di cui la ricorrente non ne ha conoscenza.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 25.5.2023 la dott.ssa Desirée Zonno e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La ricorrente impugna il provvedimento del 17.10.2019 con il quale il Dirigente del IV Dipartimento – Ufficio edilizia privata del comune di Sorrento ha dichiarato l'improcedibilità della pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) prot. n. 31040 del 5.8.2019, finalizzata ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità, in quanto l'immobile sito in Sorrento all'indirizzo ivi indicato, di cui l'odierna ricorrente è usufruttuaria, risulta essere privo, per alcuni suoi ambienti, dei requisiti minimi igienico-sanitari imposti dal D.M. 5.7.1975.

In breve è avvenuto che:

- Sono state presentate domande di sanatoria edilizia ai sensi degli art. 31 e ss. della L. n.47/1985 e dell'art. 39 della L. n. 724/1994, prot. n. 19719 del 17.6.1986 e prot. n. 7123 del 1.3.1995, per opere abusive realizzate nell'immobile in questione, comportanti ampliamento e trasformazione di un preesistente fabbricato in un edificio unifamiliare. Rispetto a tali istanze il Dirigente del IV Dipartimento –

Ufficio edilizia privata del comune di Sorrento ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria (c.d. condono) n. 33 in data 17.2.2002;

- in data 24.8.2016 l'odierna ricorrente, in qualità di usufruttuaria, ha stipulato contratto di locazione dell'immobile de quo, il quale è stato destinato al solo ed esclusivo uso di attività commerciale di casa vacanze. Per la realizzazione della struttura ricettiva sono state trasmesse segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 57401 del 7.12.2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L. n. 241/1990; elaborato progettuale del 18.2.2019 e comunicazione di inizio lavori asseverata prot. n. 8999 del 27.2.2019;

- in data 5.8.2019 sono state trasmesse al comune resistente segnalazione certificata di inizio attività relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio, comunicazione di fine lavori prot. n. 31039 e segnalazione certificata per l'agibilità prot. n. 31040 ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 D.P.R. n. 380/2001;

- in seguito alla presentazione del certificato di idoneità statica prot. n. 2019.0552163, in data 19.9.2019, e alla trasmissione della documentazione integrativa prot. n. 38468 in data 26.9.2019, il Dirigente del IV Dipartimento – Ufficio edilizia privata del comune di Sorrento ha adottato il provvedimento avverso in questa sede.

Tale provvedimento è motivato in ragione della mancanza, in alcuni ambienti dell'immobile, dei requisiti minimi igienico- sanitari imposti dal D.M. 5.7.1975.

In particolare dall'analisi degli elaborati grafici allegati alla comunicazione di inizio lavori asseverata del 2019 è stata riscontrata un'altezza interna di 2.55 m, inferiore a quella minima di 2.70 m stabilita dal decreto ministeriale per i vani abitabili, ed è emerso che la comunicazione è carente del calcolo dei requisiti di aero illuminazione. Con il ricorso principale e con la successiva memoria conclusionale (11.4.2023), con la quale ha insistito nella domanda, l'odierna ricorrente chiede l'annullamento del

predetto provvedimento con cui si dichiara improcedibile la pratica S.C.A., in quanto ritenuto illegittimo e lesivo dei propri interessi.

La ricorrente ha affidato il ricorso a tre motivi di doglianza di cui si darà singolarmente conto nel prosieguo motivazionale.

Il comune resistente si è costituito in giudizio in data 21.1.2020 e, con la successiva memoria conclusionale (19.4.2023), ha difeso la correttezza del proprio operato, evidenziando la legittimità del provvedimento adottato in data 17.10.2019.

La causa è trattenuta in decisione all'udienza del 25.5.2023.

Il ricorso non è fondato.

Con la prima doglianza si deduce che per il rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio de quo - pur essendo stata depositata la segnalazione certificata per l'agibilità in data 5.8.2019 - si sarebbe dovuto applicare non il procedimento previsto dall'art. 24 D.P.R. n. 380/2001 (come ritenuto dalla pubblica amministrazione), bensì l'art. 4 D.P.R. n. 425/1994, in quanto - a detta della ricorrente - tale rilascio rappresenterebbe il momento conclusivo e perfezionante della procedura volta ad ottenere il condono edilizio, avviata sotto la vigenza del D.P.R. n.425/1994 ed in forza del quale il comune avrebbe rilasciato precedentemente la concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 17.2.2002.

Con il secondo motivo di ricorso la ricorrente sostiene che, dovendosi applicare al caso di specie il procedimento delineato dall'art. 4 D.P.R. n. 425/1994 ed essendo trascorsi più di quarantacinque giorni fra la data di presentazione della domanda per il certificato di abitabilità (5.8.2019) e la dichiarazione di improcedibilità dell'istanza (17.10.2019), si sarebbe formato il silenzio assenso, dovendosi, pertanto, considerare attestata l'abitabilità.

Le due censure, entrambe infondate, possono essere trattate congiuntamente, stante la stretta connessione logica.

La tesi di parte ricorrente contrasta in modo evidente con il principio del “tempus regit actum” che impone all’amministrazione di adottare un provvedimento in base alla legge vigente al tempo della sua adozione.

Conseguentemente, per il provvedimento gravato, datato 17.10.2019, non può trovare applicazione il procedimento di cui all’art. 4 D.P.R. n.425/1994 poiché abrogato dall’art. 136 D.P.R. n. 380/2001 e sostituito dagli artt. da 24 e 26 dello stesso D.P.R., in base ai quali, attualmente, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità e agibilità viene attestata mediante segnalazione certificata, da presentare allo sportello unico per l’edilizia entro 15 giorni dall’ultimazione dei lavori, non potendosi, dunque, invocare la formazione del silenzio assenso dell’amministrazione, non contemplato.

Con la terza ed ultima doglianza la ricorrente evidenzia che l’improcedibilità della richiesta di abitabilità si sarebbe fondata su una violazione “di poco conto” dei requisiti minimi igienico- sanitari imposti dal D.M. 5.7.1975, essendo l’altezza dei vani abitabili inferiore di soli 15 cm rispetto all’altezza minima imposta dall’art. 1 del predetto decreto ministeriale (2.70 m).

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 17.2.2022 avrebbe ingenerato, inoltre, nel proprietario dell’immobile un affidamento sulla regolarità della costruzione e sulla possibilità di ottenere attestazione di abitabilità che imporrebbe, dunque, alla pubblica amministrazione di valutare se concretamente, nel caso di specie, il rilascio del certificato di agibilità si porrebbe in contrasto con le esigenze di tutela della salute e della salubrità degli ambienti previste dal decreto ministeriale.

La doglianza è infondata.

Preliminarmente rileva evidenziare che il provvedimento di condono edilizio e il certificato di agibilità sono titoli aventi presupposti e finalità differenti. Il primo attiene all'osservanza delle norme urbanistico-edilizie, il secondo, invece, serve ad accertare che l'immobile cui si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme relative alla sicurezza, salubrità, igiene e risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

Il fatto di aver ottenuto il provvedimento di sanatoria edilizia non può dar luogo ad un legittimo affidamento del privato circa il sicuro rilascio del certificato di agibilità, ben potendo, ad esempio, un edificio essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia (ipotesi che nel caso di specie neppure sussiste, essendo un edificio realizzato abusivamente e solo successivamente sanato) ma carente delle condizioni di salubrità ed abitabilità. Ne deriva che il tempo trascorso fra il rilascio della sanatoria edilizia e la presentazione della richiesta di agibilità dell'immobile non è un elemento idoneo a derogare al principio di legalità e, dunque, l'eventuale affidamento riposto sulla concessione dell'agibilità è illegittimo e, come tale, non tutelabile.

L' art. 35 L. n. 47/1985, così come interpretato dalla giurisprudenza, non consente la deroga cui il ricorrente ambisce: *“il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato, conseguente al condono edilizio, può legittimamente avvenire in deroga solo ad autonome e autosufficienti disposizioni regolamentari e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste da fonti normative di rango primario”*, fra cui anche quelle igienico-sanitarie relative alle altezze minime degli ambienti, previste dal D.M. 5.7.1975 (cfr., fra le molte, Cons. Stato, Sez. VI, 26.3.2021 n. 2575; Sez. II, 23.12.2020 n. 8289; Sez. VI, 16.12.2019 n. 8502).

Conclusivamente il ricorso non può trovare accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente alla rifusione, in favore del comune di Sorrento delle spese di lite che liquida omnicomprensivamente in euro 2000,00, oltre accessori, se dovuti, come per legge.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 25.5.2023 con l'intervento dei magistrati:

Angelo Scafuri, Presidente

Desirèe Zonno, Consigliere, Estensore

Gianluca Di Vita, Consigliere

L'ESTENSORE

Desirèe Zonno

IL PRESIDENTE

Angelo Scafuri

IL SEGRETARIO