

Publicato il 08/01/2024

N. 00320/2024 REG.PROV.COLL.
N. 03042/2013 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 per il Lazio

(Sezione Seconda Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3042 del 2013, proposto da “S.A.E. - Società Appalti Edili” s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Maria Bitondo, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via G. Sacconi, 4b;

contro

Comune di Nettuno, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Livio Lavitola, Riccardo Lavitola, con domicilio eletto presso lo studio Riccardo Lavitola in Roma, viale Giulio Cesare,71;

per l'annullamento del provvedimento prot. n. 38787 del 28.12.2012

del Comune di Nettuno;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 dicembre 2023 il dott. Vincenzo Sciascia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

1. Con ricorso notificato in data 08.03.2013 e depositato in data 03.04.2013, la società ricorrente esponeva:

- di aver ricevuto un finanziamento regionale per la realizzazione di un intervento di nuova costruzione nell'ambito di un programma di edilizia residenziale agevolata localizzato nel Comune di Nettuno;
- di aver stipulato con lo stesso Comune, in data 22.09.2006, una convenzione con la quale le era stato concesso il diritto di superficie (ex art. 35 L. n. 865/1971) sul lotto n. 19;
- di aver interamente versato i corrispondenti oneri posti a proprio carico, per l'importo di € 231.389,85;
- di aver ottenuto un permesso di costruire (n. 112 del 01.04.2008) per la realizzazione di un fabbricato composto da n. 19 unità, di cui n. 18 abitative e n. 1 commerciale;
- di aver richiesto al Comune, dopo la conclusione dei lavori, in data 29.04.2010, il rilascio del certificato di agibilità (ex artt. 24 e 25 D.P.R. n. 380/2001), dimostrando la sussistenza dei requisiti necessari;
- di avere successivamente comunicato al Comune il decorso del termine di 60 giorni (ex art. 25, co. 4, D.P.R. n. 380/2001) per la formazione del silenzio-assenso;
- che il Comune ne prendeva atto in data 17.11.2010;

- che le unità immobiliari, munite di tutti i servizi necessari, erano state vendute ed erano abitate, mentre le opere di urbanizzazione relative alla restante parte del piano erano in fase di completamento;
- che, con nota prot. n. 38787 del 28.12.2012, il Comune chiedeva alla ricorrente di fornire il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate “a scomputo” (come previsto dalla convenzione del 22.09.2006) ed affermava che, nelle more, l’attestato di agibilità acquisito agli atti del Comune in data 17.11.2010 era da considerarsi privo di validità.

2. Tanto premesso, chiedeva l’annullamento di tale ultimo atto, sulla base dei seguenti motivi di ricorso.

2.1. “Violazione e falsa applicazione degli artt. 24 e 25 D.p.r. n. 380/01. Violazione e falsa applicazione dell’art. 1 co. 2 l. n. 241/90. Violazione e falsa applicazione art. 3 l. n. 241/90. Eccesso di potere per carenza dei presupposti, difetto di istruttoria, violazione dei principi di proporzionalità e ragionevolezza. Violazione e falsa applicazione dell’art. 7 l. n. 241/90”.

Evidenziava la ricorrente che il completamento delle opere di urbanizzazione costituisce presupposto necessario per l’agibilità degli immobili realizzati, mentre non è possibile (in mancanza di specifiche previsioni in tal senso nella suddetta convenzione urbanistica) estendere l’ambito della verifica comunale all’intero piano, potendo invece tale verifica riguardare esclusivamente il singolo fabbricato da certificare.

Argomentava che la finalità delle disposizioni in esame è quella di subordinare l’agibilità del fabbricato alla sua funzionalità sotto il profilo igienico-sanitario, e quindi alla presenza delle relative opere di urbanizzazione (sistema idrico, fognatura, gas, elettricità, etc.).

Sosteneva che, essendo il fabbricato in questione dotato dei requisiti necessari per il riconoscimento dell'agibilità, difettavano i presupposti per l'esercizio del potere da parte del Comune.

Osservava ancora che non le era stata inviata alcuna comunicazione di avvio del procedimento che aveva condotto l'amministrazione ad adottare l'atto impugnato.

2.2. "In subordine, violazione e falsa applicazione dell'art. 97 Cost.. Violazione e falsa applicazione art. 25 T.U. Ed. sotto altro profilo. Eccesso di potere per contraddittorietà e irragionevolezza. Sviamento. Violazione del principio di affidamento".

3. Con atto depositato in data 06.05.2013, si costituiva in giudizio il Comune di Nettuno, chiedendo – sulla base di varie argomentazioni – «*il rigetto del ricorso proposto in quanto inammissibile e comunque perché infondato sia in fatto che in diritto*».

4. Con ordinanza in data 09.05.2013, il Tribunale accoglieva la domanda cautelare, ritenendo in quella sede prevalente il profilo del paventato danno grave e irreparabile.

5. Con memoria depositata in data 08.11.2023, in vista dell'udienza di merito del 12.12.2023, la ricorrente insisteva per le conclusioni già rassegnate.

6. Con "memoria di replica" depositata in data 21.11.2023, la difesa della parte resistente, fermo restando quanto già esposto ed argomentato nell'atto di costituzione in giudizio del maggio 2013, segnalava, anche alla luce della relazione illustrativa dell'area "urbanistica e gestione del territorio" del Comune di Nettuno del 20.11.2023:

- che le opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione, pur essendo trascorsi numerosi anni, non erano state ultimate e restavano a carico del

Consorzio Nettuno 2024;

- che la società ricorrente risultava in regola per quanto riguarda il pagamento dei diritti di superficie e per le opere funzionali all'utilizzo degli immobili ai fini dell'agibilità;
- che l'amministrazione stava valutando la possibilità di revocare il provvedimento adottato in autotutela.

Si rimetteva alle opportune valutazioni del Collegio, anche in riferimento alla compensazione delle spese di lite.

7. Alla pubblica udienza del 12.12.2023, il ricorso veniva discusso e trattenuto per la decisione.

8. Ritiene il Collegio che il primo motivo di ricorso sia fondato e debba essere accolto, con particolare riferimento al profilo della violazione dell'art. 3 L. 241/1990.

Infatti, nel provvedimento impugnato si legge esclusivamente quanto segue: *«In riferimento all'Attestato di Agibilità di cui all'oggetto acquisito agli atti del Comune in data 17.11.2010 prot. n.41705, si fa presente che come previsto dalla Convenzione stipulata in data 22.09.2006, citata nel P.d.C. di cui sopra, si chiede di fornire il Certificato di Collaudo delle Opere di Urbanizzazione realizzate a scomputo.*

Nelle more dell'acquisizione del citato certificato, l'attestato è da considerarsi privo di validità».

Ai sensi dell'art. 25 [applicabile *ratione temporis*, sebbene abrogato dall'art. 3, co. 1, lett. j), D. Lgs. n. 222/2016] D.P.R. n. 380/2001 *«1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di*

agibilità, corredata della seguente documentazione (...).

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione: (...).

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni».

Il provvedimento impugnato, nel considerare “privo di validità” l’attestato di agibilità formatosi per effetto del silenzio-assenso, non rileva in alcun modo l’insussistenza dei requisiti necessari per gli effetti di cui all’art. 25, co. 4, cit..

Esso si riferisce piuttosto al certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione del 22.09.2006, che la legge non richiede tra i presupposti necessari per la formazione del suddetto silenzio-assenso.

Il provvedimento, quindi, nel “privare di validità” l’attestato di agibilità, si rivela privo di qualsiasi sufficiente motivazione, necessaria ai sensi dell’art. 3 L. 241/1990, non essendo stati indicati i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche della decisione.

L’accoglimento del ricorso per il motivo in esame esonera il Collegio dall’analisi delle altre censure, che possono considerarsi assorbite.

9. Per quanto innanzi illustrato, il ricorso è fondato e deve essere accolto.

10. Le spese processuali, liquidate in dispositivo, seguono il regime della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Condanna la parte resistente a rifondere le spese processuali sostenute dalla parte ricorrente, liquidate in € 3.000,00, oltre accessori dovuti come per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 dicembre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Francesca Santoro Cayro, Referendario

Vincenzo Sciascia, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Vincenzo Sciascia

IL PRESIDENTE
Donatella Scala

IL SEGRETARIO