

Publicato il 03/02/2025

N. 00288/2025 REG.PROV.COLL.

N. 01659/2022 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 la Sicilia

(Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1659 del 2022, proposto dalla Tar S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Domenico Luca Scordino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

il Comune di Pantelleria, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

- dell'ordinanza n. 107/22 notificata in data 23.09.2022 con la quale il Comune di Pantelleria ha ingiunto la demolizione e rimessa in pristino di un immobile realizzato in difformità dal titolo edilizio;

- di tutti gli ulteriori atti presupposti, antecedenti, concomitanti, conseguenti e comunque connessi tra cui, per quanto di interesse, (i) la comunicazione di abuso edilizio del Corpo di Polizia Municipale, prot. n. 1060/P.M 87 del 21.01.22; (ii) la

nota prot. 827 del 17.01.2022, redatta dal personale tecnico dipendente del IV Settore – Urbanistica – Area Tecnica del Comune di Pantelleria.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 dicembre 2024 il dott. Francesco Bruno e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con l'odierno ricorso la società T.A.R. S.r.l. ha impugnato l'ordinanza con cui il Comune di Pantelleria ha ordinato la demolizione delle opere realizzate in assenza di titolo sull'immobile di sua proprietà, consistenti nella: i) realizzazione di un posto auto di circa metri 4,90 x 5,80 e 2,70 di altezza, con cannucciato appoggiato su travi in legno e su un muro di pietra a faccia vista, di circa metri 10,00 x 0,60 e 2,70 metri di altezza; ii) realizzazione di una piscina incassata nel terrazzamento con locale pompe seminterrato di circa 10,70 x 12,70 metri e spazio pavimentato in legno; iii) realizzazione di un piccolo locale tecnico incassato nel muro di pietra di circa 4,00 metri quadri e di 2,00 metri di altezza; iv) realizzazione di un cannizzo di metri 7,90 x 4,70 circa e 2,70 metri di altezza, appoggiato su travi in legno.

A sostegno dell'impugnazione la ricorrente ha lamentato l'omessa comunicazione di avvio del procedimento ed ha anche dedotto che le opere erano state realizzate in attuazione della concessione edilizia n. 11 del 2010; ha infine aggiunto che in ogni caso, in assenza di qualsivoglia incremento di superficie utile e volumetria, non necessiterebbe un nuovo titolo legittimante da parte del Comune.

Il Comune di Pantelleria, pur ritualmente evocato, non si è costituito in giudizio.

Con ordinanza istruttoria n. 1795 del 28 maggio 2024 è stato richiesto al Comune di Pantelleria il deposito dell'elaborato progettuale posto a fondamento della concessione edilizia n. 11 del 2010 citata dalla ricorrente.

Il Comune, nonostante la rituale comunicazione dell'ordinanza, non ha assolto all'incombente istruttorio. All'udienza del 26 settembre 2024, stante l'inadempimento da parte dell'amministrazione, è stata reiterata l'istruttoria con ordinanza n. 2733/2024.

In data 15 ottobre 2024 l'amministrazione ha depositato gli elaborati progettuali richiesti.

La società ricorrente ha quindi depositato in data 4.11.2024 memoria difensiva nella quale assume che le opere contestate dal Comune con il provvedimento impugnato siano compatibili col titolo edilizio rilasciatole nell'anno 2010. In particolare, la ricorrente rileva che:

l'area parcheggio coperta ed il cannucciato rientrano nel progetto assentito dal Comune nel 2010; in ogni caso, a tutto voler concedere, la seconda opera non avrebbe richiesto il rilascio di alcun titolo edilizio, essendo coperta dal parere favorevole della Soprintendenza ed annoverabile nell'ambito dei manufatti leggeri rientranti nell'edilizia libera;

il vano tecnico esteso per mq 4 è, appunto, un volume destinato ad alloggio di impianti tecnologici, che non va conteggiato ai fini della determinazione dei volumi edificabili, e che è espressamente ammesso dall'art. 74 delle NTA del PRG;

la "piscina incassata nel terrazzamento" è compatibile col progetto del 2010, nel quale era stata infatti prevista una cisterna incassata, nel cui incavo è stata posizionata la piscina prefabbricata; in aggiunta, si rileva che la normativa edilizia vigente *ratione temporis* (L.R. 37/1985, art. 6) non prevedeva la previa acquisizione di un titolo edilizio per la realizzazione di una piscina.

Con ulteriore memoria depositata il 14.11.2024 – impropriamente definita “di replica”, atteso che non vi è stata produzione avversaria cui poter replicare – la ricorrente ha ribadito alcune delle tesi già esposte nella precedente memoria.

All’udienza del 5 dicembre 2024 la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

Va preliminarmente evidenziato il fatto che l’ordinanza impugnata ha contestato alla società ricorrente la realizzazione di lavori eseguiti in assenza del titolo edilizio, ed in mancanza del nullaosta degli enti deputati alla tutela dei valori paesaggistico-ambientali, ricadendo l’area dell’intervento in zona vincolata.

1.- In relazione al primo motivo di ricorso, con il quale si contesta l’omessa applicazione delle garanzie di partecipazione al procedimento spettanti al privato, il Collegio si limita a richiamare il consolidato orientamento giurisprudenziale a tenore del quale *“L’ordine di demolizione, conseguente all’accertamento della natura abusiva delle opere edilizie, non deve essere preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento, non essendo prevista alcuna possibilità per l’Amministrazione di effettuare valutazioni di interesse pubblico relative alla conservazione del bene”* (C.G.A.R.S. 91/2024), *“la previsione di un termine per l’esecuzione della demolizione assicura comunque una forma equivalente di tutela procedimentale ad istanze partecipative.”* (C.G.A.R.S. 476/2021).

In aggiunta deve dirsi che – a tutto voler concedere - non potrebbe nemmeno trovare ingresso nella fattispecie il temperamento al principio di irrilevanza della comunicazione di avvio del procedimento in tema di repressioni edilizie, come introdotto con la sentenza del Consiglio di Stato n. 5433/2023 citata nella memoria della ricorrente, giacchè nel caso a mani è piuttosto evidente (per quanto si esporrà più avanti) che non è controversa nè controvertibile – in punto di fatto – l’entità delle variazioni rispetto alla concessione rilasciata nel 2010, e non risultava quindi necessario alcun accertamento specifico da svolgersi nel preventivo contraddittorio con la parte interessata.

2.- Passando al secondo motivo di ricorso è opportuno esaminare distintamente le difformità riscontrate *in situ* dall'amministrazione comunale.

2.1.- Per quanto riguarda l'area di parcheggio, è vero che questa risulta contemplata nell'elaborato annesso alla c.e. rilasciata nel 2010, di guisa che l'ordinanza impugnata risulta illegittima nella parte in cui ne ordina la rimozione. Tuttavia, deve anche evidenziarsi che il provvedimento impugnato contempla - con riferimento all'area di parcheggio, anche - il sovrastante "*cannucciato appoggiato su travi in legno e su un muro di pietra a faccia vista*" privo di autorizzazione e di nulla osta. Tale installazione - al di là del dubbio rilievo che può assumere in relazione alle prescrizioni di natura edilizia, variabile in ragione delle caratteristiche costruttive concrete e della sua destinazione funzionale (in proposito v. C.G.A.R.S. n. 708/2023) - risulta di certo sprovvista del nullaosta di competenza della Soprintendenza ai BB.CC.AA., reso necessario dal fatto che l'immobile ricade in area vincolata. Detto parere dell'ente tutorio, solo menzionato in ricorso, non è stato prodotto in giudizio; anzi, nella relazione tecnica depositata dalla ricorrente si precisa che l'intervento sarebbe "assentibile" (dunque non "assentito" in atto) in base alla disciplina di settore. Pertanto, l'assorbente rilievo che il cannucciato sia stato realizzato in zona vincolata in assenza del parere dell'ente deputato alla tutela del vincolo depone per la sua illegittimità, e per la infondatezza in *parte qua* del motivo.

In definitiva il motivo in esame risulta solo in parte fondato, con riguardo all'area di parcheggio.

2.2.- In relazione al vano di superficie di 4 mq ricavato in una intercapedine e qualificato, anche dallo stesso Comune intimato, quale volume tecnico, va ricordato che secondo condivisa giurisprudenza "*In materia urbanistica, la nozione di volume tecnico, non computabile nel calcolo della volumetria, si applica con riferimento ad opere edilizie prive di una loro autonomia funzionale, in quanto destinate a contenere impianti serventi di una costruzione principale, per esigenze tecnico-funzionali della costruzione stessa. Si tratta, in particolare, di*

impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione, che non possono essere ubicati all'interno di essa e che sono connessi alla condotta idrica, termica, ascensore, etc.” (Tar Catania 2275/2021); “A differenza della nozione di pertinenza di derivazione civilistica, ai fini edilizi, il manufatto può essere considerato una pertinenza quando è non solo preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale ed è funzionalmente inserito al suo servizio, ma è altresì sfornito di un autonomo valore di mercato e non comporta ulteriore "carico urbanistico", proprio in quanto esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale col fabbricato principale” (Cons. Stato, VI, 4725/2024).

Anche per questo manufatto, tuttavia, vale il rilievo per cui risultava necessario il previo ottenimento del nullaosta da parte della Soprintendenza deputata a vigilare l'area vincolata. Ne consegue che, in disparte l'irrilevanza dell'opera dal punto di vista edilizio, l'ordinanza impugnata risulta legittima nella parte in cui rileva che anche tale intervento è stato realizzato senza previo nullaosta.

2.3.- Con riferimento alla contestata realizzazione della piscina, il motivo risulta infondato alla luce delle stesse deduzioni di parte ricorrente. Infatti, non è superfluo sottolineare che la stessa relazione del tecnico di parte ricorrente ammette (con osservazione che assume natura confessoria) che la piscina consta di un guscio prefabbricato in vetroresina installato nel vano che era stato edificato come cisterna interrata in coerenza con la C.E. n. 11/2010, dal quale è stato rimosso il solaio di copertura. In altre parole, la concessione edilizia rilasciata nell'anno 2010 prevedeva la realizzazione di una cisterna che oltre ad essere interrata e coperta, risultava destinata per sua natura a finalità di supporto delle esigenze idriche dell'immobile. Diversamente, nell'odierna fattispecie, la società ricorrente ha eliminato il solaio di copertura della cisterna, ed ha realizzato un manufatto funzionalmente diverso, destinato alla balneazione, e non una struttura di supporto alle esigenze di rifornimento idrico.

In aggiunta, la tesi secondo la quale la piscina, realizzata prima dell'anno 2016 (e cioè, prima del recepimento del DPR 380/2001 operato in Sicilia con la L.R.

16/2016), non necessitava del rilascio di alcun titolo edilizio, non può essere condivisa atteso che già la giurisprudenza formatasi sotto il precedente regime normativo riteneva necessario il rilascio del titolo edilizio per realizzare una piscina (cfr. Tar Palermo 1201/2003).

Chiarito dunque che la realizzata piscina sia un *quid novi*, diverso da quanto assentito con la concessione n. 11/2010, occorre adesso accertare se tale opera richiedesse o meno un apposito titolo edilizio.

Sul punto, appare utile richiamare il recentissimo arresto del C.G.A.R.S. (sentenza n. 926/2024) che ha dato conto del contrasto giurisprudenziale esistente in tema di qualificazione giuridica delle piscine, ed ha adottato una propria linea interpretativa al riguardo, che il Collegio ritiene di poter condividere.

In particolare, si legge nella citata sentenza: *“Il Collegio ritiene condivisibile l’indirizzo giurisprudenziale secondo cui per distinguere tra la qualificazione della piscina quale nuova opera edilizia, ovvero invece quale pertinenza, non ci si debba affidare ad astratte affermazioni di principio, ma sia necessario esaminare, volta per volta, le specifiche caratteristiche e dimensioni delle opere in scrutinio.*

Deve condividersi, in punto di diritto, quanto ritenuto dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 6644 del 2019 secondo cui “l’installazione di una piscina di non rilevanti dimensioni rientra nell’ambito delle pertinenze e non integra violazione né degli indici di copertura né degli standard, atteso che non aumenta il carico urbanistico della zona e che i vani per impianti tecnologici sono sempre e comunque consentiti (cfr. ad es. Consiglio di Stato, sez. V, 16/4/2014, n. 1951);

- in tale ottica, in linea generale una piscina realizzata in una proprietà privata a corredo esclusivo della stessa non possiede un’autonomia immobiliare, ma deve considerarsi quale pertinenza dell’immobile principale esistente, essendo destinata a servizio dello stesso.

(...)

assumano rilievo dirimente le dimensioni della piscina: che, secondo un orientamento consolidato, risulterà di natura pertinenziale solo qualora esse possano considerarsi “non rilevanti”.

Ciò in quanto, secondo la prevalente giurisprudenza, per essere considerata pertinenziale la piscina deve essere di “non rilevanti dimensioni” (meglio ancora, se di dimensioni contenute, o “piccole”).

Il Collegio non intende affatto discostarsi da siffatti parametri esegetici; tuttavia — per le ragioni di ordine sistematico che saranno approfondite infra — ritiene che, ai fini della valutazione della “rilevanza” delle misure delle piscine, la più appropriata unità di misura non sia il metro quadrato (ossia la superficie dello specchio acqueo), bensì il metro lineare (vale a dire la lunghezza del massimo segmento di retta percorribile da un nuotatore tra i due punti più distanti della piscina).

18.1. È noto come, di solito per giudicare le dimensioni di una piscina ci si affidi alla misurazione della superficie della stessa (risultante, nelle piscine rettangolari, dal prodotto di larghezza per lunghezza).

Il Collegio, viceversa, non ritiene tale criterio pienamente perspicuo, rispetto alla finalità di verifica della pertinenzialità che si è chiamati a svolgere, tenuto conto anche del fatto che le piscine (soprattutto quelle che pretendano di essere ritenute pertinenziali) non sempre hanno la forma di un quadrato o di un rettangolo.

(...)

In altri termini, finché una piscina — in ragione delle sue contenute dimensioni — sia inadatta al nuoto, anche amatoriale, ma unicamente sia idonea a consentire all'utilizzatore della cosa principale di rinfrescarsi o di sguazzare con intento esclusivamente ludico, ritiene il Collegio che essa non ecceda la funzione pertinenziale (anche in senso urbanistico) rispetto alla costruzione principale.

(...)

In proposito, la proposta esegetica che questo Collegio ritiene di formulare — applicandola al caso di specie — muove dal confronto con la misura della lunghezza delle corsie della piscina c.d. olimpionica, pari a m. 50: di cui certamente non è opinabile la piena attitudine al nuoto, in ogni sua manifestazione.

Nondimeno, almeno a livello preagonistico e amatoriale, è comunemente considerata idonea al nuoto anche la lunghezza delle corsie nella piscina c.d. semiolimpica, pari a m. 25 (c.d. “vasca corta”).

Ulteriormente, il Collegio ritiene di poter ravvisare un'analoga attitudine, pur se solo a livello amatoriale, in corsie di lunghezza pari alla metà di quest'ultima (m. 12,50).

Al di sotto di tale misura, viceversa, sembra potersi ragionevolmente dubitare della attitudine natatoria del manufatto (allorché la spinta di partenza e la capriola di fine vasca vadano ad assorbire la maggior parte della lunghezza che un nuotatore potrebbe percorrere).

Tutte tali lunghezze, secondo quanto si è già detto, andranno comunque misurate non già sul lato maggiore, bensì sulla diagonale o sul diametro massimi che siano tracciabili sulla superficie acquea.

La proposta esegetica che ne scaturisce è, dunque, quella di considerare strutturalmente non idonee all'attività natatoria, anche meramente amatoriale, le piscine in cui la massima misura riscontrabile (i.e. diagonale maggiore o diametro massimo: che, notoriamente, collegano in linea retta i punti più distanti tra loro di una qualsiasi forma geometrica, sia poligonale che curviforme) sia contenuta in un segmento di retta di lunghezza non eccedente m. 12.

Esemplificando, ciò significa che (per una piscina rettangolare, cui è applicabile il teorema di Pitagora) la natura pertinenziale postula (fra l'altro) che la somma dei quadrati costruiti sul lato maggiore e sul lato minore non dovrà eccedere la superficie di mq. 144; nonché (per una piscina pertinenziale di forma irregolare) che sulla sua superficie non sia tracciabile alcun segmento di retta eccedente la lunghezza di m. 12.”

(...)

Non venendo in rilievo nella vicenda de qua la presenza di vincoli (che sarebbero stati ostativi, se assoluti; o che avrebbero postulato, se relativi, il n.o. dell'autorità preposta), la misura della piscina – secondo la proposta esegetica che il Collegio qui coltiva e fa propria – non osta alla sua qualificazione in termini di pertinenzialità rispetto all'edificio principale.”.

Alla luce dei parametri interpretativi forniti dal giudice d'appello deve escludersi la legittimità della piscina realizzata dalla società ricorrente, e ciò in quanto: a) il manufatto ha una diagonale di mt 16.60 (come tale superiore al limite massimo di mt 12,50 indicato nella sentenza); b) la realizzazione è stata eseguita in area

sottoposta a vincolo, e pertanto postulava un nulla osta della Soprintendenza, che nella fattispecie non c'è).

2.4- Per quanto, infine, riguarda la realizzazione di un cannizzo di metri 7,90 x 4,70 circa e 2,70 metri di altezza, appoggiato su travi in legno, deve riconoscersi la fondatezza della censura articolata da parte ricorrente, laddove evidenzia che tale struttura era pienamente contemplata nel progetto approvato con la concessione del 2010, come risulta chiaramente dalla tavola acquisita in giudizio a seguito dell'ordinanza istruttoria, nella quale è chiaramente rappresentata una struttura leggera posta sul lato sinistro della costruzione.

In conclusione, il ricorso può essere accolto solo in parte nei limiti appena esposti. Tanto consente di dichiarare irripetibili le spese processuali.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie in parte, nei soli limiti indicati in motivazione, e per l'effetto annulla in parte l'impugnata ordinanza.

Spese irripetibili.

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

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 5 dicembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Bruno, Presidente, Estensore

Anna Pignataro, Consigliere

Luca Girardi, Primo Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Francesco Bruno

IL SEGRETARIO