

Pubblicato il 13/07/2023

Sent. n. 544/2023

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

sezione staccata di Latina (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 517 del 2022, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentata e difesa dall'avv. Toni De Simone, con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo p.e.c. avv.tonidesimone@puntopec.it;

contro

Comune di Terracina (LT), in persona del Sindaco *p.t.*, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

1) della nota prot. n. [omissis], con cui è stato disposto il non accoglimento della s.c.i.a. prot. n. [omissis], per la realizzazione di una piscina in vetroresina avente una superficie di circa mq 99,00, senza la realizzazione di alcuna opera di scavo;

2) di ogni altro atto presupposto, connesso o consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti di causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 24 maggio 2023 il dott. Valerio Torano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e in diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. – [omissis] ha presentato al Comune di Terracina la s.c.i.a. prot. n. [omissis] per interventi di manutenzione straordinaria c.d. pesante (art. 3, comma 1, lett. b), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), per la realizzazione di una piscina in vetroresina a carattere permanente con scopo ricreativo. Il manufatto *de quo* è indicato come avente una superficie di mq 99,00 circa, per la sua edificazione non è prevista la necessità di opere di scavo ma soltanto il deposito di ulteriore terreno sino alla quota di sfioro della vasca, circoscritto tramite sistema contenitivo del terrapieno con delimitatori di cemento prefabbricato a doppia scarpa; inoltre, è contemplata la posa in opera di una struttura di contorno piana in legno per renderne sicura la fruizione. L'opera segnalata ricade in zona tutelata ed è sottoposta ad autorizzazione paesaggistica semplificata *ex art.* 3, d.P.R. 13 febbraio 2017 n. 31.

Con nota prot. n. [omissis], il Comune di Terracina, dopo aver preso atto della natura di opera a servizio dell'attività nautica, ha richiesto un'integrazione documentale ed il pagamento dei diritti di segreteria. Tuttavia, all'esito dell'istruttoria svolta, l'ente locale con nota prot. n. [omissis] ha denegato l'intervento segnalato, ritenendo che, da un lato, la piscina *de qua* non sia un'opera a servizio dell'attività, ma abbia una vocazione di lucro ed abbia una funzione autonoma e non pertinenziale e, dall'altro, che non sia comunque realizzabile perché costituisce un intervento non di straordinaria manutenzione ma di nuova costruzione; da ciò consegue che esso non è assentibile in

difetto di approvazione di un piano particolareggiato di attuazione, ai sensi degli artt. 14 e 18 delle n.t.a. della variante al PRG per la zona C2 “*Aree per strutture di servizio per la nautica*”, approvata con delibera della Giunta regionale n. 247 del 1° giugno 2012.

In conseguenza di quanto sopra, con il ricorso all’esame, notificato il 22 luglio 2022 e depositato il 15 settembre 2022, [omissis] ha impugnato il provvedimento indicato in epigrafe.

Con ordinanza collegiale 7 ottobre 2022 n. 767 è stato chiesto a parte ricorrente di depositare in giudizio la s.c.i.a. del 9 agosto 2021; a tale incombente [omissis] ha adempiuto in data 2 novembre 2022.

Alla pubblica udienza del 24 maggio 2023 la causa è stata trattenuta per la decisione.

2. – Il ricorso è infondato.

2.1 Con il primo mezzo di impugnazione è stata dedotta violazione degli artt. 3, l. 7 agosto 1990 n. 241 e 22, d.P.R. n. 380 del 2001, perché la costruzione della piscina di cui è causa non determinerebbe l’esecuzione di opere di scavo ma la sola costruzione di un massetto di 20 cm su cui collocare il manufatto già costruito ed avrebbe anche dimensioni modeste (ml 15,00 x 6,42), del tutto inferiori al 20% della superficie esistente ed assentita e senza realizzazione di volumetrie; inoltre, non avrebbe alcuno scopo di lucro, che è stato arbitrariamente ritenuto esistente dall’Amministrazione solo a conclusione del procedimento.

Il motivo è infondato.

In primo luogo, l’opera in questione non appare riconducibile alla manutenzione straordinaria per la quale è stata presentata la s.c.i.a., dato che per la funzione permanente assoluta, l’estensione (mq 99,00 circa) e la tecnica costruttiva (realizzazione di un massetto in cemento, posa della vasca e riporto di terreno sino a sfioro del bordo), comporta una trasformazione rilevante del territorio in cui è collocata, sì che appare allo scopo indispensabile il rilascio di un permesso di costruire (in termini v. Cons. Stato, sez. VII, 30 marzo 2023 n. 3309).

Quanto alla affermata natura pertinenziale, è noto che la nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie, che la differenziano da quella civilistica, dal momento che il manufatto pertinenziale deve essere non solo preordinato ad una oggettiva esigenza dell’edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio, ma deve essere anche sfornito di autonomo valore di mercato e dotato comunque di un volume modesto rispetto all’edificio principale, in modo da evitare il c.d. carico urbanistico (TAR Campania, Napoli, sez. VII, 8 maggio 2023 n. 2780). Pertanto, gli interventi che, pur essendo accessori a quello principale, incidono con tutta evidenza sull’assetto edilizio preesistente, determinando un aumento del carico urbanistico, devono ritenersi sottoposti a permesso di costruire (TAR Campania, Napoli, sez. VII, 8 maggio 2023 n. 2780; sez. VIII, 10 maggio 2018 n. 3115). Tale criterio è stato applicato, alla stregua di una valutazione condivisa dal collegio, anche con specifico riguardo alla realizzazione di una piscina nell’area adiacente a una costruzione preesistente, la quale, in ragione della funzione autonoma che è in grado di svolgere rispetto a quella propria dell’edificio al quale accede, non è qualificabile come pertinenza in senso urbanistico, con susseguente necessità del permesso di costruire (TAR Campania, Napoli, sez. VII, 8 maggio 2023 n. 2780; sez. II, 30 maggio 2018 n. 3569; sez. III, 30 marzo 2018 n. 2033; sez. III, 11 gennaio 2018 n. 194; sez. VII, 16 marzo 2017 n. 1503).

2.2. Il secondo ed il terzo motivo di gravame posso essere trattati congiuntamente, stante la comunanza delle norme tecniche di PRG che sono invocate in essi. In particolare, l’uno verte sulla violazione degli artt. 17 e 18 delle n.t.a. della variante al PRG del Comune di Terracina denominata C2, dato che l’art. 17 cit. consente per gli interventi minimi di carattere residenziale e non, quale sarebbe la piscina di cui è causa, l’attuazione diretta, mentre il successivo art. 18 si riferisce agli interventi diversi da quelli minimi, che necessitano dell’approvazione delle progettazioni unitarie dei comparti di attuazione. L’altro, invece, afferisce alla violazione sempre degli artt. 17 e 18 delle n.t.a. della variante C2 al PRG comunale, dato che in caso di non approvazione della pianificazione attuativa valgono le disposizioni previste dal piano stesso, sì che, avendo l’Amministrazione disatteso l’obbligo ivi previsto di avviare un bando per la progettazione unitaria dei comparti, la situazione sarebbe assimilabile ad una mancata approvazione.

Al riguardo, rinviando alle considerazioni svolte *sub* § 2.1 circa la necessità del permesso di costruire per assentire l'intervento segnalato, si ritiene che, ai fini che qui interessano, esso non possa considerarsi non solo di manutenzione *ex* art. 3, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 380 cit., ma neanche "minimo" ai sensi dell'art. 17 delle n.t.a. del PRG. Pertanto, necessitando la costruzione della piscina *de qua* il previo rilascio permesso di costruire, ciò implica che, essendo collocata in zona C2, essa non è realizzabile in assenza dell'approvazione di un piano particolareggiato esecutivo, come prescritto in termini generali dall'art. 18 delle n.t.a. del PRG. Né in senso contrario vale invocare l'inerzia del Comune di Terracina nella coltivazione del procedimento per l'approvazione dello strumento attuativo, dato che tale ipotesi non appare sovrapponibile con quella di adozione di un piano particolareggiato poi non approvato dalla Regione, in quanto la volontà politica sottesa al mancato avvio del procedimento pianificatorio di secondo grado esprime l'intenzione di non consentire ulteriori trasformazioni della suddetta porzione di territorio comunale, laddove in ipotesi di mancata approvazione v'è l'opposta finalità, non condivisa dall'Amministrazione vigilante.

3. – Non essendosi costituito il Comune vittorioso, non v'è luogo a provvedere sulle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale per il Lazio, sezione staccata di Latina, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Nulla per le spese.

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

Così deciso in Latina nella camera di consiglio del giorno 24 maggio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Riccardo Savoia, Presidente

Roberto Maria Bucchi, Consigliere

Valerio Torano, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Valerio Torano

IL PRESIDENTE

Riccardo Savoia

IL SEGRETARIO