

Pubblicato il 19/06/2025

Sent. n. 560/2025

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Umbria

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 319 del 2024, integrato da motivi aggiunti, proposto da -OMISSIS-, in persona del legale rappresentante *pro tempore* e -OMISSIS-, rappresentati e difesi dagli avvocati Antonio Bartolini e Giuseppe La Spina, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Giuseppe La Spina in Perugia, via Baglioni, 36;

contro

Comune di Cerreto di Spoleto, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Massimo Marcucci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

-OMISSIS-, rappresentata e difesa dall'avvocato Leonardo Guidi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

del provvedimento prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS-, con cui il Comune di Cerreto di Spoleto ha comunicato il diniego definitivo dell'istanza di permesso di costruire in accertamento di conformità di cui alla richiesta prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS-, nonché dell'atto prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS-, recante preavviso di rigetto ex art. 10 bis l. n. 241 del 1990 e di ogni altro atto presupposto e/o connesso e/o conseguente ed eventuali ulteriori atti non conosciuti da parte ricorrente;

per quanto riguarda i motivi aggiunti depositati dalla parte ricorrente in data 28 gennaio 2025:

per l'accertamento dell'inefficacia, previa suspensiva, del provvedimento del Comune di Cerreto di Spoleto prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS- quale provvedimento di diniego tardivo adottato a seguito di formazione del silenzio assenso formatosi sull'istanza presentata al Comune medesimo, ex art. 36 bis T.U. edilizia, l'-OMISSIS- prot. n. -OMISSIS-;

nonché per l'annullamento, previa concessione di misure cautelari, del provvedimento del Comune di Cerreto di Spoleto prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS-, con il quale è stata respinta la domanda di accertamento di conformità presentata dai ricorrenti, nonché del preavviso di diniego prot. n. -OMISSIS- dell'-OMISSIS-, oltre che per l'accertamento e la declaratoria della condizione giuridica di parte ricorrente tale per poter ottenere la sanatoria richiesta sia per effetto del maturato silenzio-assenso che in ragione della possibilità della sanatoria c.d. asincrona o mediante eliminazione della sola parte dell'intervento risultante in violazione delle distanze;

e di ogni altro atto presupposto e/o connesso e/o conseguente ed eventuali ulteriori atti non conosciuti dalla parte ricorrente.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Cerreto di Spoleto e della sig.ra -OMISSIS-;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 13 maggio 2025 la dott.ssa Daniela Carrarelli e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il ricorso in epigrafe ed i successivi motivi aggiunti si inseriscono nell'ambito di un ampio contenzioso tra la -OMISSIS-, il Comune di Cerreto di Spoleto e la sig.ra -OMISSIS-, già portato più volte all'attenzione di questo Tribunale amministrativo regionale.

1.1. La vicenda concerne la realizzazione da parte della -OMISSIS-, locataria di un immobile destinato ad attività di bar e tabacchi sito in Cerreto di Spoleto, loc. -OMISSIS-, di proprietà del sig. -OMISSIS-, di opere edilizie di ampliamento del manufatto preesistente in assenza di permesso di costruire in occasione della presentazione della CIL del -OMISSIS- avente ad oggetto "realizzazione di strutture a coperture di parcheggi privati con pannelli fotovoltaici".

Il Comune di Cerreto di Spoleto, a seguito di una denuncia, contestava alla -OMISSIS- di aver realizzato due manufatti per i quali sarebbe stato necessario il permesso di costruire, in quanto interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. e), l.r. n. 1 del 2015, ricadenti in zona -OMISSIS--espansione del vigente Piano di fabbricazione. Il primo di detti manufatti, individuato con la lettera A, è costituito da una struttura in legno, realizzata in aderenza al lato lungo del fabbricato esistente, con tetto ad una falda delle dimensioni in pianta mt. 21,45 x 4,40; il secondo manufatto, individuato con lettera B, è costituito da una costruzione posta in aderenza al lato corto del fabbricato originario, con un tetto ad una falda delle dimensioni in pianta mt. 9,54 x 4,05.

Il Comune con ordinanza -OMISSIS- intimava al titolare dell'abuso la sospensione dei lavori.

A seguito di istanza presentata dalla società -OMISSIS-, l'Amministrazione comunale con provvedimento n. -OMISSIS-, poi revocato e sostituito dal provvedimento n. -OMISSIS-, rilasciava in titolo edilizio in sanatoria.

1.2. Per l'annullamento di tale provvedimento agiva la sig.ra -OMISSIS-, titolare del vicino ristorante "-OMISSIS-"; il ricorso n.r.g. -OMISSIS- veniva accolto dal T.A.R. Umbria, con sentenza n. -OMISSIS-, che annullava il titolo abilitativo in sanatoria n. -OMISSIS-. In particolare, veniva accolto il primo dei motivi di ricorso con il quale – con particolare riferimento al manufatto A *«pacificamente posto ad una distanza dal fabbricato prospiciente - proprietà -OMISSIS- - compresa tre 7,55 mt. e 9,58 mt»* – si lamentava l'illegittimità della sanatoria impugnata, in quanto assunta in violazione della distanza minima ed inderogabile di dieci metri tra pareti finestrate di cui all'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, non potendo essere *«condivisa la prospettazione della difesa comunale che vorrebbe far discendere dal secondo comma dell'art. 243 l.r. n. 1 del 2015 l'immediata applicabilità delle distanze in deroga di cui al comma 1 anche ai piani attuativi già approvati; questa interpretazione andrebbe ad ampliare l'ambito della deroga previsto dall'art. 2 bis del d.P.R. n. 380 del 2001, risolvendosi in una interpretazione contraria a Costituzione nei termini sopra richiamati. Ne consegue che nel caso in esame, vertendosi su un ampliamento ricadente in zona -OMISSIS--espansione del Piano di fabbricazione del Comune di Spoleto, le cui N.T.A. sono state approvate con D.C.C. n. 22 del 1997, non può trovare applicazione la disciplina delle distanze di cui al Titolo I, Capo I, Sezione V, artt. 23-25, del reg.reg. n. 2 del 2015»*. Il Collegio osservava incidentalmente che *«l'art. 23, comma 4, lett. e), del reg. reg. n. 2 del 2015 non avrebbe comunque potuto trovare applicazione nel caso in esame. La citata disposizione, nel porre le distanze minime tra edifici, testualmente prevede "tra edifici fuori terra di proprietà diversa aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b)"*. La disposizione, di carattere derogatorio, è chiara nel delimitare l'ambito di applicazione all'ipotesi di distanza calcolata tra (due o più) edifici fuori terra che abbiano (tutti) altezza non superiore a 2,40 mt. Nel caso in esame non risulta che l'Amministrazione comunale abbia valutato, oltre a quella del manufatto per cui è causa, anche l'altezza degli altri edifici frontisti e, in particolare, dell'edificio

della proprietà -OMISSIS-, che dalle foto versate in atti appare *ictu oculi* di altezza superiore, constando di più piani».

Con la medesima sentenza era, altresì, accolto il sesto motivo di ricorso, difettando con riferimento al manufatto B il presupposto della natura pertinenziale dell'opera, essendo lo stesso *«pacificamente un ampliamento dell'immobile originario, destinato ad ospitarne la cucina per l'attivazione del servizio di preparazione e distribuzione dei pasti; emerge dagli atti di causa che tale manufatto presenta dimensioni in pianta mt. 9,54 x 4,05, per un totale di circa 38,6 mq»*.

La pronuncia del T.A.R. Umbria veniva appellata dalla -OMISSIS-

1.3. Nelle more, con ordinanza n. -OMISSIS- il Comune di Cerreto di Spoleto ingiungeva, nel termine di novanta giorni, al proprietario dell'immobile ed alla ditta esecutrice dell'intervento la demolizione e la remissione in pristino dello stato dei luoghi con riferimento ai citati manufatti edilizi A e B realizzati in assenza di permesso di costruire.

1.4. Con ordinanza cautelare -OMISSIS- la Sesta Sezione del Consiglio di Stato sospendeva l'esecutività della sentenza impugnata. Con successiva sentenza -OMISSIS- l'appello veniva integralmente rigettato. La società -OMISSIS- proponeva, altresì, in data 18 luglio 2022 ricorso per revocazione della sentenza d'appello n. -OMISSIS-.

1.5. Il Comune di Cerreto di Spoleto con provvedimento n. -OMISSIS-, avente ad oggetto "Comunicazione di conferma e riattivazione termini ordinanza di demolizione e ripristino luoghi n. -OMISSIS-", preso atto della sentenza del Consiglio di Stato n. -OMISSIS-, diffidava la -OMISSIS- e il sig. -OMISSIS- a dare esecuzione al provvedimento ablatorio richiamato nel termine di novanta giorni dalla pubblicazione della pronuncia in appello.

1.6. La -OMISSIS- e il sig. -OMISSIS- hanno gravato il provvedimento comunale di diffida n. -OMISSIS- (ricorso n.r.g. -OMISSIS-) nonché il provvedimento prot. n. -OMISSIS- con cui il Comune di Cerreto di Spoleto ha dichiarato irricevibile l'istanza presentata da parte ricorrente prot. n. -OMISSIS- di "variante al piano di lottizzazione zona -OMISSIS- di Borgo Cerreto", in accertamento di conformità ex art. 154, comma 1, l.r. n. 1 del 2015, e, per l'effetto, rigettato la domanda di accertamento di conformità ex art. 154 l.r. n. 1 del 2015 (ricorso n.r.g. -OMISSIS-, successivamente integrato con motivi aggiunti).

Con successivo ricorso n.r.g. -OMISSIS-, i medesimi ricorrenti hanno agito per l'annullamento del provvedimento comunale prot. n. -OMISSIS-, con il quale si determina *«1) la non ammissibilità alla sanatoria edilizia di cui all'art. 154 della L.R. 21/1/2015 n. 1, richiesta con istanza prot. n. -OMISSIS- relativa all'intervento di ampliamento di edificio esistente in località Borgo Cerreto, Via -OMISSIS-; 2) di disporre l'esecuzione dell'ordine di demolizione del manufatto abusivo impartito con l'ordinanza SUAPE n. -OMISSIS-, la cui competenza, ai sensi dell'art. 17 DPR n. 380/2001, mod. dall'art. 10bis L. n. 120/2020 viene trasferita all'Ufficio del Prefetto di Perugia»*.

1.7. I ricorsi riuniti sono stati rigettati con sentenza T.A.R. Umbria -OMISSIS-, avverso la quale è stato proposto appello.

1.8. Nelle more dei precedenti giudizi, gli odierni ricorrenti hanno avanzato presso il Comune una nuova istanza di permesso di costruire in accertamento di conformità ex artt. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 e 154 l.r. 1 del 2015 nonché di applicazione della sanzione pecuniaria sostitutiva ex artt. 34 e 38 del medesimo T.U.E. (prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS-) sempre con riferimento ai richiamati manufatti A e B.

L'istanza è stata rigettata dal Comune di Cerreto con provvedimento prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS-, preceduto da preavviso di rigetto del -OMISSIS-, cui gli interessati avevano fatto seguire note difensive.

2. Con il ricorso introduttivo è stato chiesto l'annullamento del provvedimento di diniego del permesso di costruire in accertamento prot. n. -OMISSIS-, nonché della comunicazione di preavviso di rigetto ex art. 10 bis prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS-, articolando due motivi in diritto rubricati come segue:

i. inoperatività del criterio della *vicinitas* e, per l'effetto, difetto di legittimazione attiva e passiva della sig. -OMISSIS-, al cui procuratore avv. Leonardo Guidi è stato inviato il preavviso di diniego prot.

n. -OMISSIS- e il provvedimento di diniego prot. n. -OMISSIS-: la parte ricorrente ha contestato il coinvolgimento procedimentale della sig.ra -OMISSIS-, la quale non avrebbe avuto legittimazione in quanto mera locataria e non proprietaria dell'immobile in cui è situato il ristorante "-OMISSIS-", non essendo comunque operante il criterio della *vicinitas*;

ii. violazione degli artt. 3 e 10 bis l. n. 241 del 1990, degli artt. 2bis, 34, 38 e 36 TU n. 380 del 2001, dell'art. 154 e 243 l.r. n. 1 del 2015, dell'art. 23, comma 4, lett. e), reg. reg. n. 2 del 2015, eccesso di potere per difetto di istruttoria, carenza dei presupposti, carenza di motivazione, manifesta ingiustizia. La parte ricorrente lamenta che la partecipazione procedimentale non sarebbe stata garantita adeguatamente, per genericità del preavviso di rigetto, e che il diniego si sia fondato su ragioni nuove. Lamenta, altresì, che l'Amministrazione non abbia proceduto alla verifica dei presupposti per l'applicazione dell'art. 38 d.P.R. n. 380 del 2001 né per l'applicazione dell'art. 34 del medesimo T.U. edilizia, richiesta in subordine dagli istanti. La parte ricorrente evidenzia il pregiudizio di cui risentirebbe la parte dichiaratamente conforme rispetto a quella non rispettosa della distanza di dieci metri tra pareti finestrate, richiamando la perizia versata in atti e sottolineando che trattasi, quanto all'edificio "A", di un intervento strutturalmente e funzionalmente collegato mediante lunghe travi, in cui la rimozione di parti delle stesse comporterebbe la demolizione del tutto. Quanto all'asserita applicabilità degli artt. 34 e 38 d.P.R. n. 380 del 2001, si afferma che l'intervento, secondo le sentenze del T.A.R. Umbria n. -OMISSIS- e del Consiglio di Stato n. -OMISSIS-, sarebbe illegittimo sul piano sostanziale solo perché non rispettoso della distanza di cui al d.m. n. 1444 del 1968 e quindi non nella sua totalità, ma solo per le parti dell'intervento medesimo violative di quella distanza.

3. Nelle more del giudizio, con sentenza 4 novembre 2024 n. 8752 la Seconda Sezione del Consiglio di Stato ha rigettato l'appello avverso la sentenza T.A.R. Umbria -OMISSIS-.

4. In data 5 dicembre 2024 i ricorrenti hanno avanzato istanza di misure cautelari collegiali.

5. Si è costituita in giudizio la controinteressata -OMISSIS- chiedendo il rigetto del ricorso in quanto infondato, anche alla luce del giudicato formatosi *inter partes*, e stigmatizzando la reiterazione delle domande di sanatoria da parte dei ricorrenti. La controinteressata ha avanzato istanza per la condanna ex art. 26, commi 1 e 2, cod. proc. amm. e 96 cod. proc. civ.

6. Nelle more, in data -OMISSIS-, i ricorrenti hanno presentato al Comune di Cerreto una nuova istanza di sanatoria per i richiamati manufatti A e B finalizzata all'applicazione dell'art. 36 bis del d.P.R. n. 380 del 2001, come introdotto dalla l. n. 105 del 2024. Tale ulteriore domanda è stata rigettata dall'Amministrazione comunale con provvedimento prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS-.

7. Alla camera di consiglio del -OMISSIS- la trattazione è stata rinviata in ragione dell'intervenuta notifica di motivi aggiunti.

8. Con atto per motivi aggiunti notificato in data -OMISSIS- e depositato il successivo 28 gennaio, i ricorrenti hanno agito per l'accertamento dell'inefficacia, previa suspensiva, del provvedimento del Comune di Cerreto di Spoleto prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS- quale provvedimento di diniego tardivo adottato a seguito di formazione del silenzio assenso sull'istanza ex art. 36 bis d.P.R. n. 380 del 2001 presentata all'Amministrazione comunale in data -OMISSIS-, prot. n. -OMISSIS-.

In subordine, i ricorrenti hanno chiesto l'annullamento del medesimo provvedimento di diniego del Comune di Cerreto di Spoleto prot. n. -OMISSIS-, nonché del preavviso di diniego prot. n. -OMISSIS- dell'-OMISSIS-, e di "accertare e dichiarare che parte ricorrente è comunque nella condizione giuridica per poter ottenere la sanatoria richiesta sia per effetto del maturato silenzio-assenso che in ragione della possibilità della sanatoria c.d. asincrona o mediante eliminazione della sola parte dell'intervento risultante in violazione delle distanze".

8.1. Ad avviso di parte ricorrente l'Amministrazione comunale avrebbe erroneamente fondato il proprio provvedimento negativo sulla circostanza che l'intervento per cui è causa sarebbe privo di qualsivoglia richiesta di titolo abilitativo (tale non potendo considerarsi il permesso di costruire in sanatoria n. -OMISSIS-, annullato dal T.A.R. Umbria e dal Consiglio di Stato con le sentenze sopra menzionate), incorrendo in un difetto di istruttoria; l'intervento di che trattasi sarebbe stato, invece, oggetto di CILA prot. n. -OMISSIS- depositata il -OMISSIS-, vanendosi a verificare il primo presupposto dell'art. 36 bis TU edilizia, nonché il secondo presupposto della parziale difformità.

Conseguentemente, con i due motivi in diritto, i ricorrenti hanno denunciato:

i. violazione dell'art. 2, comma 8 bis, l. n. 241 del 1990 in combinato disposto con l'art. 36 bis, T.U. edilizia, inefficacia del provvedimento tardivo di diniego di accertamento di conformità adottato a seguito di formazione di silenzio assenso decorsi quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza di sanatoria in data -OMISSIS-, prot. -OMISSIS- (art. 36 bis, comma 6, d.lgs. n. 380 del 2001). Il silenzio assenso si sarebbe formato il 26 ottobre 2024, con la conseguenza che, il provvedimento impugnato, adottato il -OMISSIS-, sarebbe colpito da radicale inefficacia ai sensi dell'art. 2, comma 8 bis, l. n. 241 del 1990;

ii. violazione dell'art. 36 bis d.lgs. n. 380 del 2001, come novellato dal d.l. n. 79 del 2024, conv. l. n. 105 del 2024, dell'art. 3 l. n. 241 del 1990, eccesso di potere per difetto di istruttoria, carenza dei presupposti, carenza di motivazione, manifesta ingiustizia. La parte ricorrente – ribadito che l'intervento per il quale è stata chiesta la sanatoria ex art. 36 bis T.U. edilizia era stato preceduto da CILA nel 2017, senza che il Comune di Cerreto di Spoleto avesse sulla stessa espresso alcun rilievo – afferma che l'intervento non sarebbe solo parzialmente difforme, essendo, quanto alla porzione distinta con la lettera "A", solo in parte non rispettoso della distanza di 10 metri, di cui al d.m. n. 1444 del 1968, con le pareti finestrate dell'edificio frontistante per una modesta porzione di 12,906 mq, mentre la porzione dell'intervento indicata con la lettera "B", non fronteggiante con quel fabbricato, sarebbe rispettosa di quella distanza. Ne discenderebbe l'applicabilità del sopravvenuto art. 36 bis d.lgs. n. 380 del 2001, risultando irrilevanti le pregresse sentenze del T.A.R. Umbria e del Consiglio di Stato menzionate nel provvedimento comunale. L'opera realizzata costituirebbe una parziale difformità, sanabile non essendo più richiesta la c.d. doppia conformità. Inoltre, essendo stato superato, sempre per effetto della novella, il limite della sanatoria con prescrizioni, risulterebbe ammissibile anche la c.d. sanatoria asincrona, ossia mediante rimozione delle sole parti difformi, nella specie anche limitatamente alla sola modesta porzione dell'immobile non rispettosa dei 10 metri previsti dal d.m. n. 1444 del 1968; pertanto, la domanda degli odierni ricorrenti avrebbe dovuto essere accolta.

9. La controinteressata ha integrato le proprie difese, eccependo l'inammissibilità del ricorso per motivi aggiunti per carenza di interesse ad agire avendo il giudicato formatosi (in particolare C.d.S. n.-OMISSIS-) cristallizzato la natura delle opere abusive oggetto di causa come nuova costruzione eseguite in assenza di permesso di costruire, con la conseguente esclusione della sola astratta applicabilità della previsione art. 36 bis T.U. Edilizia di recente introduzione. La ricorrente ha, poi, argomentato nel merito sull'infondatezza delle censure, insistendo per la condanna ai sensi dell'artt. 26, commi 1 e 2 cod. proc. amm.

10. Si è costituito il Comune di Cerreto di Spoleto eccependo l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse, atteso che la parte ricorrente è stata diffidata alla demolizione delle opere abusive ed il T.A.R. Umbria, con sentenza n. -OMISSIS-, ha respinto i ricorsi che riguardavano – anche – la diffida alla demolizione, pronuncia confermata dal Consiglio di Stato (con sentenza n.-OMISSIS-), dovendosi conseguentemente ritenere che sia intervenuta l'acquisizione al patrimonio comunale alla luce del disposto dell'art. 31, comma 2, T.U. edilizia. La difesa resistente ha, altresì, eccepito l'inammissibilità del ricorso e dei motivi aggiunti per carenza di interesse alla luce del giudicato che, coprendo il dedotto ed il deducibile, imporrebbe, per un principio di certezza del diritto, di considerare l'opera abusiva e non più sanabile. Nel merito, l'Amministrazione ha osservato che l'istanza di conformità rigettata con il provvedimento gravato con il ricorso introduttivo presentava un'oggettiva anomalia, domandandosi al Comune di individuare le parti sanabili rispetto a quelle parti non sanabili (investendo, quindi, il Comune dell'onere di ricercare le modalità per concedere la sanatoria); in ogni caso, essendo l'opera abusiva unitaria, non sarebbe stato possibile frazionare il fabbricato. Né potevano trovare applicazione gli artt. 34 e 38 del d.P.R. n. 380 del 2001, non sussistendo né la parziale difformità né l'impossibilità di remissione in pristino ai fini della c.d. "fiscalizzazione", in quanto la parte abusiva è facilmente smontabile senza incidere sull'edificio assentito.

Per quanto concerne poi l'ulteriore richiesta di sanatoria ex art 36 bis del d.P.R. n. 380 del 2001, la difesa resistente ha evidenziato come la stessa non fosse accoglibile, atteso che non si controverte di parziale difformità del titolo edilizio ma di un fabbricato completamente abusivo.

11. A seguito della trattazione camerale, con ordinanza -OMISSIS- l'istanza cautelare è stata rigettata ed è stata fissata per l'esame del merito l'udienza pubblica del 13 maggio 2025

12. Le parti hanno depositato memorie e repliche.

La difesa comunale ha, in particolare, insistito sull'assenza dei presupposti per l'applicabilità dell'art. 36 bis d.P.R. n. 380 2001.

La parte ricorrente ha ribadito le proprie censure, depositando, altresì, documenti in data 30 aprile 2025.

13. All'udienza pubblica del 13 maggio 2025, uditi per le parti i difensori come specificato a verbale, la causa è stata trattenuta in decisione.

14. *In limine litis*, come da rilievo in sede di discussione, deve essere dichiarata l'inutilizzabilità della documentazione depositata dalla parte ricorrente in data 30 aprile 2025, oltre il termine perentorio di cui al primo comma dell'art. 73 cod. proc. amm.

Secondo il costante orientamento della giurisprudenza i termini fissati dall'art. 73, comma 1, cod. proc. amm. per il deposito in giudizio di memorie difensive e documenti hanno carattere perentorio, con la conseguenza che la loro violazione conduce alla inutilizzabilità processuale delle memorie e dei documenti presentati tardivamente, da considerarsi *tamquam non essent* (da ultimo, C.d.S., sez. VII, 21 febbraio 2025, n. 1490; Id, sez. VI, 22 maggio 2024, n. 4542). Peraltro, trattandosi di documentazione risalente, ben avrebbe potuto la parte ricorrente depositarla in termini a sostegno delle proprie azioni (cfr. art. 54, comma 1, cod. proc. amm.; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. IV, 26 luglio 2023, n.1969) a nulla rilevando che tale documentazione sia ritenuta necessaria per confutare argomentazioni di parte resistente svolte in sede di repliche, essendo la parte ricorrente onerata di una completa e tempestiva allegazione a sostegno delle proprie ragioni.

15. Il ricorso introduttivo ed i successivi motivi aggiunti sono infondati secondo quanto di seguito osservato, potendosi conseguentemente prescindere dalla disamina delle eccezioni preliminari sollevate dalle difese resistenti.

16. Non meritevole di accoglimento si presenta il primo mezzo del ricorso introduttivo, con cui la parte ricorrente si duole della partecipazione procedimentale dell'odierna controinteressata.

Premesso che la legittimazione processuale della sig.ra -OMISSIS- è stata più volte riconosciuta nelle pregresse sentenze rese *inter partes* – si vedano T.A.R. Umbria n. -OMISSIS-, § 2, e C.d.S. n. 8752 del 2024, in cui si afferma che «*[a]l cun dubbio vi può essere circa la sussistenza dei requisiti per considerare legittimato il controinteressato, così come in ogni altra controversia intentata dall'appellante nelle diverse sedi di giudizio*» – il coinvolgimento procedimentale della stessa non costituisce in sé un vizio del procedimento, né è dato comprendere quale riflesso pregiudizievole per la parte ricorrente detto coinvolgimento avrebbe avuto sul provvedimento gravato.

16.1. Con il secondo motivo, la parte ricorrente ha, in primo luogo, lamentato la violazione delle garanzie di partecipazione procedimentale nonché dell'art. 10 bis l. n. 241 del 1990, contenendo asseritamente il provvedimento di diniego motivazioni ulteriori rispetto al preavviso di rigetto, a sua volta censurato in quanto ritenuto generico.

Giova evidenziare che con la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza – dopo aver richiamato la sentenza del T.A.R. Umbria di annullamento del permesso di costruire in sanatoria n. -OMISSIS-, confermata in appello, e l'ordinanza di demolizione e remissione in pristino n. -OMISSIS- – l'Amministrazione ha evidenziato che «*nell'istanza presentata prot. n. -OMISSIS- del -OMISSIS- l'impostazione è formalmente errata, essendo formulata nella relazione tecnica come richiesta per stabilire quali siano le zone di ampliamento che possono essere oggetto di Accertamento di Conformità laddove anche negli elaborati grafici non si evince e non viene univocamente rappresentato l'oggetto della sanatoria. Si rileva altresì che nello specifico caso non trova applicazione l'art. 34 del D.P.R. 380/01 in quanto, non sussistendo un permesso di costruire in essere, non è applicabile quanto previsto dal comma 2 del D.P.R. medesimo*».

L'Amministrazione ha pertanto compiutamente esposto le ragioni a fondamento del diniego, successivamente integralmente riprese nel provvedimento finale.

Né è ravvisabile alcuna violazione delle garanzie procedurali, atteso che le ulteriori argomentazioni esposte nel provvedimento -OMISSIS-, riferite alla non applicabilità al caso in esame rispettivamente dell'art. 23 reg. reg. n. 1 del 2015 e dell'art. 38 d.P.R. n. 380 del 2001, costituiscono espresso riscontro («*Riscontrato altresì...*») alle osservazioni presentate dalla parte ricorrente in data 4 aprile 2024 al seguito del preavviso di rigetto. In questa sede, infatti, dopo aver espressamente evidenziato che «*l'indicazione dell'art. 34 tu nella relazione tecnica che ha accompagnato l'istanza sia esito di un errore materiale incolpevole*» (cfr. doc. 7 della produzione attorea), gli odierni ricorrenti hanno integralmente ripercorso la pregressa vicenda (incluso il mancato adeguamento del piano attuativo in punto di deroga alle distanze ex art. 23 reg.reg. n. 2 del 2015) ed argomentato circa l'applicabilità dell'art. 38 del T.U. edilizia.

16.2. Lamenta ancora la parte ricorrente il difetto di istruttoria e di motivazione, nonché la violazione di legge, in quanto l'Amministrazione non avrebbe proceduto alla verifica dei presupposti per l'applicazione dell'art. 38 e, in subordine dell'art. 34, del d.P.R. n. 380 del 2001.

Nella ricostruzione di parte ricorrente, il Comune avrebbe errato a considerare l'istanza quale sanatoria con prescrizioni; nella prospettazione attorea, dalle precedenti pronunce T.A.R. Umbria n. -OMISSIS- e C.d.S. n. -OMISSIS- sancirebbero la difformità solo delle parti delle opere realizzate non rispettose della distanza di 10 mt dagli edifici vicini, con la conseguente sanabilità delle residue porzioni e possibile “fiscalizzazione” ex art. 38 d.P.R. n. 380 del 2001 della parte non sanabile.

Anche tali profili non sono meritevoli di accoglimento.

Quanto all'art. 34 d.P.R. n. 380 del 2001, come già evidenziato, è stata la stessa parte ricorrente a qualificare come mero refuso il richiamo a tale disposizione contenuto nell'istanza del -OMISSIS-. Anche a voler prescindere da tale circostanza, l'insussistenza dei presupposti per l'applicazione di tale articolo risulta palese, disciplinando l'art. 34 T.U. edilizia le ipotesi di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, titolo mai posseduto dai ricorrenti per gli interventi di cui si controverte. Difatti, le plurime pronunce rese *inter partes* e passate in giudicato, come sopra richiamate, hanno affermato che i manufatti “A” e “B” realizzati dagli odierni ricorrenti costituiscono nuova costruzione in assenza di permesso di costruire.

Per il medesimo ordine di ragioni devono essere rigettate le censure attoree riferite al mancato riconoscimento da parte del Comune dell'asserita applicabilità dell'art. 38 d.P.R. n. 380 del 2001, non venendo in considerazione di interventi realizzati sulla base di un permesso annullato, bensì interventi realizzati *ab origine sine titulo* per i quali era stato concesso un titolo in sanatoria, successivamente annullato in via giurisdizionale. Non sussiste nel caso in esame l'esigenza di tutela dell'affidamento del privato che ha realizzato un'opera nella convinzione di averne la prevista legittimazione, posta a fondamento della previsione invocata (sull'ambito di applicazione dell'art. 38 d.P.R. n. 380 del 2001 cfr., *ex multis*, C.d.S., sez. VI, 4 giugno 2024, n. 4997; Id., sez. II, 25 ottobre 2023, n. 9243).

Deve essere ritenuto inammissibile tentativo di rimettere in discussione il giudicato, sostenendo che si controverta solo di “parziale difformità”; parimenti inammissibile si presenta la parcellizzazione dell'abuso proposta dalla parte ricorrente al fine di predicarne la sanabilità ex art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001.

Fermo restando lo specifico limite rappresentato nel caso in esame dal pregresso giudicato, deve essere ribadito che «*la valutazione degli interventi oggetto di istanza di sanatoria ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 deve essere complessiva e globale, non potendosi ammettere la parcellizzazione degli abusi ai fini della loro regolarizzazione poiché la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere il nesso funzionale che li lega e, in definitiva, l'effettiva portata dell'operazione* (cfr. TAR Campania, Napoli, Sez. VII, 31.01.20-OMISSIS-, n. 461). Secondo consolidati principi giurisprudenziali, dai quali il Collegio non rinviene ragioni per discostarsi, deve escludersi “l'ammissibilità di sanatorie parziali o condizionate di opere abusive che abbiano dato luogo a un intervento unitario, giacché l'art. 36 cit. ha riguardo, appunto, all'intervento abusivo nella sua interezza e non alla singola opera abusiva. In tale evenienza, pertanto, l'interessato è tenuto

a scegliere tra l'integrale ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione e rimozione di tutte le opere accertate come abusive dall'amministrazione competente, ovvero la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità riferita alla totalità dell'intervento abuso (per tutte, da ultimo cfr. Cons. Stato, sez. VI, 8 settembre 2021, n. 6235)» (T.A.R. Lombardia, Milano, sez. IV, 25 gennaio 2025, n. 227).

La medesima giurisprudenza, con riferimento al quadro normativo vigente al momento dell'emanazione del provvedimento gravato con il ricorso introduttivo, ha rammentato che «*si è da tempo consolidato l'orientamento secondo cui non è consentito il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria subordinato alla realizzazione di lavori che consentano di rendere il manufatto conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda o al momento della decisione. La sanatoria "condizionata", o "con prescrizioni", contraddice infatti sul piano logico la previsione di legge nella misura in cui contiene in sé la negazione della "doppia conformità", e ad analoghe conclusioni deve pervenirsi qualora gli interventi volti a conformare gli abusi alla disciplina urbanistico-edilizia vengano apportati preliminarmente su iniziativa dello stesso richiedente il titolo in sanatoria, tanto più che le opere realizzate su manufatti abusivi partecipano della medesima natura di questi ultimi (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 13 gennaio 2021, n. 423; id., 12 ottobre 2020, n. 6060)» (cfr. TAR Toscana, Sez. III, 26.05.2022, n. 727) ... Alla luce del quadro normativo e interpretativo così delineato, la pretesa del ricorrente è priva di fondamento poiché le opere individuate nella domanda di sanatoria devono essere considerate e trattate come un unicum funzionale, non come una sommatoria di interventi distinti, ciascuno suscettibile di essere valutato separatamente e in autonomia rispetto agli altri ... il rilascio di un permesso in sanatoria con prescrizioni, con le quali si subordina l'efficacia dell'accertamento alla realizzazione di lavori che consentano di rendere il manufatto conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda o al momento della decisione, contraddice, innanzitutto sul piano logico, la rigida direttiva normativa poiché la previsione di condizioni o prescrizioni smentisce qualsiasi asserzione circa la doppia conformità dell'opera, dimostrando che tale conformità non sussiste se non attraverso l'esecuzione di modifiche ulteriori e postume (rispetto alla stessa presentazione della domanda di accertamento in sanatoria)» (T.A.R. Lombardia, n. 227 del 2025, cit.; cfr. C.d.S., sez. VI, 13 gennaio 2021, n. 423; Id., 24 giugno 2020, n. 4058).*

Trattandosi di opere interamente abusive non può predicarsi alcuna esigenza di salvaguardia alle parti legittimamente realizzate; la stessa perizia prodotta dai ricorrenti, in ogni caso, nulla prova sull'impossibilità di remissione in pristino, in quanto riferita alla sola ipotesi di parziale rimozione del manufatto A (ossia alle ricadute strutturali della parziale rimozione sul medesimo manufatto A).

16.3. Il ricorso introduttivo deve, pertanto, essere rigettato.

17. Deve procedersi con l'esame dei motivi aggiunti, con cui la parte ricorrente invoca, in primo luogo, l'intervenuta formazione del silenzio assenso sull'istanza ex art. 36 bis d.P.R. n. 380 del 2001 presentata in data -OMISSIS-, con conseguente richiesta di declaratoria di inefficacia del sopravvenuto diniego comunale.

In via subordinata, la parte ricorrente ha chiesto l'annullamento del provvedimento di diniego in quanto troverebbe comunque applicazione l'art. 36 bis d.P.R. n. 380 del 2001, che non richiede più la doppia conformità, sul presupposto che l'intervento è stato realizzato in difformità dalla CILA presentata il -OMISSIS-.

17.1. I motivi devono essere entrambi respinti in virtù delle considerazioni che seguono.

Come sancito dal pregresso giudicato, gli interventi di ampliamento oggetto di causa devono essere considerati come interventi di nuova costruzione realizzati in assenza di permesso di costruire; difettano, pertanto, i presupposti per l'astratta applicabilità dell'art. 36 bis del d.P.R. n. 380 del 2001. Tale disposizione, introdotta dal d.l. n. 69 del 2025 convertito con modificazioni dalla l. n. 105 del 2024, circoscrive espressamente la propria applicabilità agli «*interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività*»; nel caso di specie l'intervento è geneticamente privo del necessario permesso di costruire, a nulla rilevando la

CILA presentata -OMISSIS-per la “realizzazione di strutture a coperture di parcheggi privati con pannelli fotovoltaici”.

Questo Tribunale amministrativo regionale ha, del resto, avuto modo di evidenziare come le previsioni derogatorie di cui all’art. 36 bis del T.U. edilizia «*in presenza di opere per le quali sia necessario il permesso di costruire, scatta soltanto se si tratti di una difformità dallo stesso, non anche in caso di completa assenza del titolo autorizzatorio per un intervento strutturalmente e funzionalmente autonomo, come invece deve ritenersi avvenga nel caso in esame*» (T.A.R. Umbria, 10 ottobre 2024, n. 687).

In senso conforme, la recente giurisprudenza amministrativa ha chiarito che «*[u]na volta acclarata l’erronea riconduzione dell’attività al novero delle realizzazioni regolate dall’art. 36 bis TUED, all’attuale vicenda non si applica dunque la relativa disciplina. E per queste ipotesi il Collegio condivide la linea interpretativa più volte tracciata dalla giurisprudenza in base alla quale : “in caso di intervento edilizio realizzato all’esito di presentazione di s.c.i.a., per il quale era, tuttavia, precluso il ricorso a detto titolo abilitativo, esigendosi di contro il rilascio di permesso di costruire, non trova applicazione il termine decadenziale per l’esercizio del potere inibitorio previsto dall’ art. 19 della l. n. 241 del 1990, il cui decorso esaurisce gli ordinari poteri di vigilanza edilizia, in quanto tale termine opera solamente nelle ipotesi in cui gli interventi realizzati o realizzandi rientrino fra quelli eseguibili mediante s.c.i.a.; per gli interventi soggetti a permesso di costruire, invece, deve applicarsi il comma 2-bis dell’art. 21 della medesima legge a mente del quale ‘restano ferme le attribuzioni di vigilanza, prevenzione e controllo su attività soggette ad atti di assenso da parte di pubbliche amministrazioni previste da leggi vigenti, anche se è stato dato inizio all’attività ai sensi degli articoli 19 e 20’*» (TAR Campania, Salerno, Sez. 2 n. 1496/2024; T.A.R. Campania, Napoli, sez. VII, n.5176/2024)» (T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 11 aprile 2025, n. 693).

18. Per quanto esposto, il ricorso ed i successivi motivi aggiunti devono essere rigettati.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate nel dispositivo preso atto delle istanze delle parti resistenti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l’Umbria (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, li rigetta.

Condanna la -OMISSIS- e -OMISSIS- al pagamento in solido delle spese di giudizio in favore del Comune di Cerreto di Spoleto e sig.ra -OMISSIS- nella misura di complessivi 2.500,00 (duemila/00) euro ciascuno, oltre oneri ed accessori di legge.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all’articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (e degli articoli 5 e 6 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016), a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all’oscuramento delle generalità delle parti.

Così deciso in Perugia nella camera di consiglio del giorno 13 maggio 2025 con l’intervento dei magistrati:

Pierfrancesco Ungari, Presidente

Floriana Venera Di Mauro, Consigliere

Daniela Carrarelli, Primo Referendario, Estensore

L’ESTENSORE

Daniela Carrarelli

IL PRESIDENTE

Pierfrancesco Ungari

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.