



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 Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5647 del **2024**, integrato da motivi aggiunti,
proposto da

La Gymnasta e Falp Service S.r.l., in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro tempore, rappresentati e difesi dall'avvocato Andrea Orefice, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di San Vitaliano, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Sabato Alfieri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

A) Per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- 1) della ordinanza settoriale n. 4 del 29/10/**2024** di chiusura dell'attività adottata dal Responsabile del V Settore del Comune di San Vitaliano;
- 2) del provvedimento prot. n. 12643 del 29/10/**2024** di diniego definitivo della istanza di apertura prot. n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126708/11-10-**2024** adottato dal Responsabile del V Settore del Comune di San Vitaliano;
- 3) del provvedimento prot. n. 12639 del 29/10/**2024** di diniego definitivo della SCA prot. n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126677/11-10-**2024** adottato dal Responsabile

del V Settore del Comune di San Vitaliano;

4) del provvedimento prot. **n. 12633 del 29/10/2024** di diniego definitivo della CILA in sanatoria prot. **n. REP_PROV-NA-SUPRO 126620/11-10-24**;

5) del provvedimento prot. **n. 10195 del 10/09/2024** di annullamento definitivo della CILA prot. **n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 101410/09-08-2024**;

6) di ogni altro atto presupposto, connesso e/o conseguente, con particolare riferimento a) alla comunicazione dei motivi ostativi prot. **n. 12029 del 15/10/2024** della CILA in sanatoria prot. **n. REP_PROV-NA-SUPRO 126620/11-10-24**; b) alla comunicazione dei motivi ostativi prot. **n. 12030 del 15/10/2024** della istanza SCA rot. **n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126677/11-10-2024**; c) alla comunicazione dei motivi ostativi prot. **n. 12032 del 15/10/2024** della istanza di apertura prot. **n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126708/11-10-2024**; d) alla comunicazione dei motivi ostativi prot. **n. 9588 del 27/08/2024** della CILA prot. **n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 101410/09-08-2024**; g) alla richiesta integrazione e sospensione lavori prot. **n. 9331 del 14/08/2024**; h) alla nota prot. **n. 0012673/2024 - RIF.0012594/2024** a firma del Responsabile del V Settore ing. Cimino trasmessa a mezzo pec in data 30/10/2024.

B) Per quanto riguarda il ricorso per motivi aggiunti del 18 dicembre 2024;

dei medesimi atti di cui al ricorso principale (motivi nuovi).

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

Viste le note del 3.12.2024 a valere quali motivi aggiunti;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di San Vitaliano;

Visti i decreti cautelari **n. 2547 del 2024** e **2317 del 2024**;

Viste le ordinanze **n. 9/2025** e **5979/2025**;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 febbraio 2026 la dott.ssa Maria Barbara Cavallo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Agiscono in giudizio la associazione polisportiva dilettantistica La Gymnasta – che svolge dal 2018 sul territorio campano attività di formazione, didattica, preparazione ed assistenza alla attività sportiva dilettantistica connessa alla disciplina della ginnastica

artistica – e la società Falp Service S.r.l. - proprietaria della unità immobiliare situata al primo piano dell'edificio sito in San Vitaliano (NA) alla Via Nazionale delle Puglie n. 40 e distinta in Catasto al foglio 4, particella 138, sub 7, categoria C/1, classe 3.

Con ricorso notificato l'11.11.2024, le ricorrenti hanno impugnato una serie di provvedimenti emessi in data 29.10.2024 dal dirigente del settore V del Comune di San Vitaliano aventi ad oggetto (1) la chiusura dell'attività svolta nell'immobile sopra menzionato, (2) il provvedimento prot. n. 12643 di diniego definitivo della istanza di apertura, (3) il provvedimento prot. n. 12639 di diniego definitivo della SCA, (4) il provvedimento prot. n. 12633 di diniego definitivo della CILA in sanatoria prot. n. REP_PROV-NA-SUPRO 126620/11-10-24 nonché (5) il provvedimento prot. n. 10195 del 10/09/2024 di annullamento definitivo della CILA del 09-08-2024.

L'edificio è munito nel suo insieme di C.E. in sanatoria n. 1688 del 19/12/2000 (condono edilizio ex lege 724/1994) nonché di certificato di agibilità prot. n. 1318/r del 28/2/2005, ed ha formato oggetto di vare pratiche edilizie (D.I.A. prot. n. 4948 del 31/5/2004; D.I.A. prot. n. 8828 del 9/11/2005).

La Falp ha concesso in locazione l'unità immobiliare de quo alla associazione La Gymnasta in data 4/07/2024 con l'impegno contrattuale che l'associazione avrebbe provveduto alla realizzazione delle opere necessarie a rendere l'immobile confacente alle proprie esigenze.

In concreto, Gymnasta ha presentato la CILA prot. n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 101410/09-08-2024 (CILA 9.8.2024) per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria per i quali si era impegnata nel contratto di locazione, contestualmente a quelli che aveva preventivamente autorizzato che sarebbero rimasti a carico della conduttrice. In particolare, nella suddetta pratica edilizia si comunicava la realizzazione di: 1) frazionamento del bagno esistente senza alterazione degli impianti, con annessione della porzione esterna così ricavata all'adiacente sub 6; 2) nuovi tramezzi in cartongesso; 3) diversa disposizione della vetrina posta nella hall, in alluminio e vetro. Alla CILA seguiva la nota prot. n. 9331 del 14/08/2024 con la quale il Responsabile p.t. del V Settore del Comune di San Vitaliano ordinava la sospensione dei lavori rilevando una serie di criticità alle quali l'Associazione rispondeva, senza successo, in quanto l'Ufficio, con la nota prot. n. 9588 del 27/08/2024 comunicava alla Falp Service S.r.l. i

motivi ostativi all'accoglimento della istanza di frazionamento, che venivano comunque riscontrati dal tecnico della Falp Service S.r.l. in data 6.9.2024.

Con provvedimento prot. n. 10195 del 10/09/2024 (*impugnato sub 5*) la CILA è stata annullata.

In data 11.10.2024, la Falp Service S.r.l. presentava:

- i) la CILA in sanatoria prot. n. REP_PROV-NA-SUPRO 126620/11-10-24 (CILA 11.10.2024) integrando la documentazione a suo tempo già trasmessa all'UTC con la trasmissione di ulteriori documenti;
- ii) la SCA prot. n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126677/11-10-2024 (SCA) trasmettendo altra documentazione;
- iii) la SCIA prot. n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126708/11-10-2024 per la apertura della sede nei locali de quibus a beneficio esclusivo dei soci.

A tutte seguivano motivi ostativi del 15.10.2024, sempre a firma del responsabile del V settore del Comune, ai quali le parti hanno risposto con memorie che il Comune non ha esaminato ritenendole fuori termine.

Il 29.10.2024, il Dirigente ha adottato i provvedimenti di diniego definitivo, che sono stati oggetto del ricorso.

2. Le ricorrenti hanno impugnato tutti i provvedimenti emessi dall'Amministrazione comunale.

2.A) Avverso l'ordinanza settoriale n. 4 del 29/10/2024 hanno eccepito:

A.1) *violazione e falsa applicazione art. 3 l. 241/1990 – violazione art. 24 t.u.e., in quanto la chiusura dell'attività è stata ordinata per l'assenza di un valido certificato di agibilità riferibile all'immobile al cui interno dovrebbe svolgersi l'attività.*

Le ricorrenti invece ritengono che l'immobile oggetto di intervento sia già munito di regolare agibilità, a prescindere dagli esiti della SCA la cui istanza è stata depositata l'11-10-2024, in quanto in data 28/2/2005 è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 1318/r, tutt'ora pienamente valido ed efficace.

Tale certificato non è stato citato nel provvedimento impugnato.

A.2) Il provvedimento impugnato sarebbe in ogni caso illegittimo per violazione dell'art. 24 del T.U.E., che stabilisce la necessità del rilascio di una nuova agibilità per categorie di interventi diversi dalla manutenzione straordinaria eseguita dalla ricorrente.

A.3) *violazione e falsa applicazione art. 145 della l.r.c. n. 7/2020*, in quanto la sanzione pecuniaria irrogata è riferibile solo al caso di apertura di attività commerciali.

A.4) Stante l'inequivoco rapporto di connessione per presupposizione, sul provvedimento impugnato sub 1) si riverbererebbero, anche a titolo di illegittimità derivata, i medesimi vizi inficianti i provvedimenti impugnato sub 2), 3), 4) e 5).

2.B) Avverso il provvedimento prot. **n. 12643** del 29/10/**2024** di diniego definitivo della istanza di apertura impugnato sub 2), le ricorrenti hanno dedotto:

B.1) Difetto di motivazione in quanto anche il provvedimento sub 2) risulta adottato sull'erroneo presupposto della mancanza di un valido certificato di agibilità riferibile all'immobile al cui interno dovrebbe svolgersi l'attività.

B.2) Illegittimità Derivata.

2.C) IL provvedimento prot. **n. 12639** del 29/10/**2024** di diniego definitivo della SCA impugnato sub 3) sarebbe a sua volta affetto da illegittimità derivata.

2.D) Anche il provvedimento prot. **n. 12633** del 29/10/**2024** di diniego definitivo della CILA in sanatoria impugnato sub 4) sarebbe affetto da illegittimità derivata.

2.E) Il provvedimento prot. **n. 10195** del 10/09/**2024** di annullamento definitivo della CILA, impugnato sub 5), sarebbe affetto da:

E.1) *violazione artt. 6 bis e 9 bis del d.p.r. 380/2001 - violazione degli artt. 21 octies e 21 nonies della l. n. 241/1990*, posto che il Responsabile dell'Ufficio S.U.A.P. ha dichiarato inammissibile la CILA presentata dalla FALP Service Srl affermando, tra l'altro, che l'immobile sarebbe stato, a suo tempo, condonato illegittimamente; le ricorrenti invece ribadiscono che il condono assentito con la C.E. in sanatoria **n. 1688** del 19/12/2000 (condono edilizio ex lege 724/1994) non è mai stato revocato e quindi lo stato legittimo dell'immobile è quello esistente allo stato.

E.2) L'immobile de quo è munito non solo di C.E. in sanatoria **n. 1688** del 19/12/2000 ma anche di certificato di agibilità prot. **n. 1318/r** del 28/2/2005 rilasciato dallo stesso Comune intimato.

E.3) Le ricorrenti contestano anche il deficit motivazionale delle prospettazioni del Comune circa le carenze documentali della CILA.

3. Con decreto monocratico 2317 del 13.11.**2024**, è stata negata la misura cautelare urgente in quanto, nella comparazione tra opposti interessi, il pregiudizio lamentato da parte ricorrente (danni per chiusura attività) è stato ritenuto "recessivo rispetto alle

ragioni di tutela della pubblica e privata incolumità rappresentate nel diniego di SCA del 29.10.2024, circa la mancanza del collaudo strutturale dell'immobile ed il mancato collaudo statico della struttura fotovoltaica con relative opere di supporto, il che rende irrilevante la presenza di un certificato di agibilità dell'immobile rilasciato nel 2005 con riferimento a condizioni strutturali dell'immobile *illo tempore* esistenti”.

4. In vista della camera di consiglio del 6.12.2024, le ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa e successive note, da valere anche come motivi aggiunti (e come tali notificate il 2.12.2024), in quanto successivi approfondimenti avrebbero dimostrato che, diversamente da quanto contestato dall'ing. Cimino – dirigente dell'Ufficio tecnico e del SUAP - con il provvedimento impugnato sub 3), l'immobile in esame è munito di certificato di idoneità statica prot. n. 775 del 31/01/2000 a firma del tecnico ing. Pasquale Carmine Giugliano che ne attesta la regolarità dal punto di vista strutturale e che la struttura fotovoltaica posta sul lastrico solare del secondo piano dell'immobile in esame non necessitava di alcun collaudo statico in quanto intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità di cui all'art. 94 bis, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001.

I relativi motivi sono approfonditamente esaminati nella memoria.

Hanno altresì chiesto un nuovo decreto monocratico, che però è stato respinto (cfr. decreto n. 2547 del 6.12.2024) in quanto “la domanda di misure cautelari monocratiche, presentata nel corpo del ricorso per motivi aggiunti, con i quali sono stati integrati gli originari motivi di ricorso avverso gli stessi provvedimenti, appare reiterativa dell'istanza già denegata con il decreto cautelare 2317 del 2024 del 13 novembre 2024; considerato che la documentazione prodotta in data 3 dicembre 2024 non è idonea a superare in concreto i plurimi motivi di diniego esplicitati dal Comune nei provvedimenti gravati, tra i quali spiccano sia le considerazioni di ordine statico, che non afferiscono soltanto all'entità della superficie coperta dai pannelli solari, ma soprattutto alle modalità di posizionamento degli stessi , con modifica della pendenza della copertura originaria della struttura, e rispetto alle quali l'amministrazione ha anche contestato una falsa dichiarazione circa l'assenza di opere in cemento armato o metalliche, sia le contestazioni inerenti l'aspetto non secondario della mancanza di stato legittimo dell'immobile, con riferimento al condono rilasciato per una volumetria notevolmente superiore a quella ammissibile ai sensi della legge 724 del 1994”.

5. Dopo il rinvio della camera di consiglio, le ricorrenti hanno depositato formali motivi aggiunti notificati il 18.12.2024, ribadendo l'illegittimità della ordinanza settoriale n. 4 del 29/10/2024 per violazione dell'art. 145, comma 2 della L.R.C. n. 7/2020 sia sotto il profilo della non irrogabilità della sanzione pecuniaria ad un'attività non commerciale e neppure avviata proprio a causa delle determinazioni comunali, sia della violazione delle regole procedurali per assenza della redazione del verbale di sopralluogo.

6. Con ordinanza cautelare n. 9 del 9.1.2025, il Collegio, dopo aver rilevato che le contestazioni mosse dal Comune di San Vitaliano, e che in sede monocratica sono state ritenute rilevanti in ordine al diniego della tutela cautelare, attengono: i) alla prospettata assenza di stato legittimo dell'immobile per presunta violazione della normativa sul condono edilizio di cui alla l. 724/94 (eccesso di volumetria) senza tuttavia che a ciò sia seguita un'attività di autotutela puntualmente motivata ai sensi di legge; ii) a considerazioni di ordine statico (modalità di posizionamento dei pannelli solari, con modifica della pendenza della copertura originaria della struttura, e rispetto alle quali l'amministrazione ha anche contestato una falsa dichiarazione circa l'assenza di opere in cemento armato o metalliche), senza tuttavia documenti tecnici a supporto, considerata anche la mancata costituzione in giudizio del Comune, ha ritenuto che fosse necessaria la produzione, da parte dell'Amministrazione: a) di una relazione tecnica corredata da idonea documentazione in ordine alle contestazioni mosse con particolare riferimento al procedimento di condono edilizio dell'immobile e alla paventata inidoneità del collocamento/posizionamento dei pannelli solari; b) di qualsivoglia documentazione a sostegno delle determinazioni adottate.

7. All'esito dell'udienza pubblica del 21.5.2025, il Collegio, con ordinanza 5759 del 2025, rilevava la tardiva costituzione del Comune con memoria e reiterava l'ordine di acquisizione dei documenti richiesti, oltre al provvedimento di rilascio del condono edilizio all'intero immobile in questione, corredato dall'istanza originaria, dai grafici e da ogni documento utile per la valutazione, da parte del Collegio, dello stato legittimo dell'immobile.

8. Il Comune ha depositato documenti (ma non la relazione richiesta) il 13.10.2025.

9. Con memoria depositata in vista del merito, la Gymnasta e la FALP Service hanno ribadito le proprie ragioni e chiesto l'accoglimento del ricorso.

10. La difesa delle ricorrenti ha altresì depositato una nota del Comune, a firma del Responsabile del Servizio Contenzioso Dott. Antonio Ferrara, con la quale si è segnalata al Consiglio dell'ordine degli avvocati di Napoli la condotta tenuta dall'avv. Difensore delle ricorrenti, Andrea Orefice, nel corso dell'incontro avvenuto il 15.10.2025 presso la sede del Comune, incontro richiesto dall'avv. Orefice a mezzo pec anch'essa depositata.

11. La causa è passata in decisione l'11.2.2026.

DIRITTO

12. In via del tutto preliminare alla decisione, il Collegio ritiene non rilevante la documentazione da ultimo depositata dalla difesa delle ricorrenti, in quanto trattasi di vicende estranee al giudizio anche se da questo scaturenti.

Con l'occasione, tuttavia, si ribadisce che la difesa in giudizio e nelle sedi a ciò deputate, ivi compresa quella amministrativa per tentare la definizione stragiudiziale della controversia, costituisce un diritto costituzionalmente garantito e, pur non dovendosi travalicare modi e toni, è perlomeno opportuno che le Amministrazioni pubbliche non mostrino pregiudizi verso le parti private, specialmente quando, come nel caso di specie (vedi PEC in atti), il difensore di parte ricorrente aveva chiesto un appuntamento in Comune evidenziando "preoccupazione per il contegno processuale tenuto dall'Ente da Lei rappresentato nell'ambito della controversia in oggetto", e questo a causa della mancata produzione dei documenti richiesti da questa Sezione per la seconda volta.

13. Nel merito, il ricorso e i motivi aggiunti (sia le note del 3.12.2024 che i motivi aggiunti del 18.12.2024) vanno accolti.

Va premesso che in sede cautelare il Collegio non ha concesso la sospensione dei provvedimenti impugnati, pur se richiesta sia in sede monocratica che collegiale, in quanto le prospettazioni alla base dei medesimi presentavano, in parte, profili attinenti alla tutela della pubblica incolumità che sono state ritenute prevalenti sulle ragioni prospettate dalle ricorrenti, che, per quanto degne di considerazione, attenevano a profili di tipo imprenditoriale e quindi recessivo rispetto alla superiore esigenza di garantire la tutela dell'utenza della palestra che la Gymnasta si accingeva ad aprire nell'immobile oggetto di causa.

Il tutto sulla base della documentazione depositata dalle sole ricorrenti, in quanto il Comune non ha mostrato interesse alla difesa in giudizio ed ha depositato i documenti

richiesti solo all'esito del sollecito da parte del Collegio.

L'esame complessivo della documentazione acquisita agli atti del giudizio a seguito del completamento dell'istruttoria richiesta dal T.a.r., fa ora emergere un impianto motivazionale dei vari provvedimenti gravemente carente e risultato privo di adeguate giustificazioni oggettive oltre che di idonea documentazione, che non è stata integrata neppure a seguito dell'ordine istruttorio da parte del Collegio.

14. I provvedimenti impugnati sono cinque, di cui quattro emessi lo stesso giorno e aventi per questo numeri di protocollo ravvicinati, probabilmente a distanza di poche decine di minuti.

I provvedimenti emessi successivamente richiamano, tra le ragioni di diniego, e quindi quali atti presupposti, quelli emessi poco prima.

Si tratta di un modo di procedere assai anomalo, in quanto i provvedimenti via via emessi riportano formalmente i riferimenti ai dinieghi delle varie istanze man mano che essi vengono caricati sul portale del Comune.

Il provvedimento emesso dopo il primo, pertanto, reca anche contenutisticamente le ragioni del diniego del provvedimento precedente.

Per tale ragione il Collegio inizia la disamina partendo dal motivo 3.E) avete ad oggetto il provvedimento prot. **n.** 10195 del 10/09/**2024** di annullamento definitivo della CILA del 9.8.**2024**, impugnato sub 5) (all. 9 prod. La Gymnasta), in quanto primo della serie di dinieghi che ha colpito la Falp Service.

Detta CILA era stata oggetto di varie comunicazioni di motivi ostativi all'accoglimento ex art. 10 bis alle quali la FALP, in quanto proprietaria dell'immobile, aveva risposto a mezzo di osservazioni corredate da documenti.

Il Collegio considera superate le ragioni ostative oggetto di contraddittorio e riporta invece i motivi di diniego definitivo che a detta del Comune non consentono l'accoglimento della CILA:

14.1. “1) *L'elaborato grafico inerente allo stato di fatto non è pienamente conforme ai titoli edilizi esistenti*”.

A parere del Collegio tale affermazione va annullata per difetto di motivazione in quanto è una mera ripetizione di quanto già affermato dal Comune nei motivi ostativi del 27.8.**2024** (prot. 9588, all. 13 prod. Gymnasta) e non specifica in alcun modo quali siano gli aspetti della non conformità del grafico inerente lo stato di fatto.

Peraltro le ricorrenti in data 12.11.2024 (all. 31 prod. Gymnasta) hanno prodotto in giudizio una cartella contenente documenti depositati a integrazione delle richieste fatte dal Comune sulla CILA e tra questi documenti vi è l'elaborato grafico prodotto in risposta alla prima censura del Comune.

Tale grafico non è stato preso in considerazione dall'allora istruttore della pratica, Ing. Cimino.

In ogni caso, la stessa espressione “pienamente” rende perplessa la affermazione contestata, sottintendendo un giudizio di parziale conformità la comprensione del cui esatto contenuto avrebbe però richiesto la esternazione degli elementi fattuali esaminati ai fini della sua formulazione.

14.2. Come seconda motivazione di diniego, il Comune ha affermato: “2) *Ai sensi del DPR 380/01 art. 9bis, comma 1 bis, l'immobile risulta essere rilasciato a seguito di istanza di condono di cui alla legge 724/94 e, pertanto, ai sensi dell'art.39 della suddetta legge non era possibile condonare una volumetria maggiore a 750mc. Nello specifico, come anche dichiarato dalla parte e come verificato dalla documentazione Settore V – Patrimonio e Manutenzione presente agli atti, è stato legittimato l'intero immobile per una volumetria di circa 7000,00mc quindi quasi 10 volte in più rispetto al limite previsto da legge*”.

Tale ragione di diniego, che costituisce il principale motivo del diniego di tutte le istanze, è del tutto illegittima per violazione dell'art. 9 bis TUED, il quale stabilisce al comma 1-bis che “ lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (...)”.

Lo stato legittimo, quindi, non è un titolo, ma una condizione permanente dell'immobile (Cons. St. n. 8339/2023), in quanto ciascun immobile e ciascuna unità immobiliare hanno un proprio stato di fatto, corrispondente al fabbricato come esso è in natura, ed un proprio stato legittimo (o stato di diritto), corrispondente a come il fabbricato deve essere in base ai titoli presupposti.

Le discrasie tra stato di fatto e stato legittimo configurano altrettanti “abusi” e sono sanzionati dall’ordinamento in forma demolitoria o pecuniaria.

La definizione dello stato legittimo costituisce un principio fondamentale della materia del governo del territorio e “richiede una disciplina uniforme sull’intero territorio nazionale”, non ammettendosi modifiche o integrazioni mediante previsioni regionali difformi, anche se relative ad ambiti ed interessi diversi a quello urbanistico-edilizio sia pure eventualmente connessi ad esso, come quello paesaggistico (C. cost. **n.** 217/2022).

In prima battuta, lo stato legittimo dell’immobile e dell’unità immobiliare si determina sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto, o ne ha legittimato (es. silenzio-assenso), la costruzione, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

In alternativa ai titoli “iniziali”, lo stato legittimo può essere ricavato dal titolo “finale”, ossia quello “rilasciato o assentito, che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi”.

La disposizione, introdotta nel **2024**, intende garantire certezza alla circolazione dei diritti sui beni immobili, prevedendo che il punto “zero” dello stato legittimo dell’immobile possa ricavarsi dall’ultima pratica edilizia generale approvata.

Ciò nondimeno, essa pone più dubbi esegetici, primo tra tutti quello riguardante il significato dell’espressione “titolo ... rilasciato o assentito, che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio ... a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi”.

Il ricorso all’ultimo titolo vale anche quando lo stato legittimo di partenza ivi descritto è in contrasto con quello del titolo iniziale, in quanto il rapporto di alternatività tra le due modalità di accertamento dello stato legittimo, introdotto nel **2024** con la sostituzione della parola “e” con la parola “o”, fa propendere per una risposta positiva, fatta salva la possibilità per l’amministrazione di annullare in autotutela l’ultimo titolo generale, ricorrendo i presupposti dell’art. 21-nonies della legge **n.** 241/1990.

14.2.1. Quanto detto consente di ritenere legittimo lo stato del fabbricato e fallace la tesi del Comune, peraltro non argomentata ma semplicemente assertiva, in quanto l’immobile oggetto degli interventi de quibus risulta assentito con la C.E. in sanatoria **n.**

1688 del 19/12/2000 (condono edilizio ex lege 724/1994) e ha successivamente formato oggetto delle seguenti pratiche edilizie, tutte conclusesi con esito positivo: **D.I.A. prot. n. 4948 del 31/5/2004; D.I.A. prot. n. 8828 del 9/11/2005.**

Nessuno dei suddetti titoli risulta avere mai formato oggetto di annullamento e/o revoca.

Ai fini della verifica della legittimità dello stato dei luoghi non si può dunque prescindere dalla loro piena legittimità ed efficacia.

14.3. Come terza motivazione di diniego della CILA si riporta “ *Manca l'accettazione dei lavori da parte del legale rappresentante della ditta incaricata*”.

È evidente la pretestuosità e l'inconferenza di tale affermazione, in quanto priva di riferimenti alla ditta incaricata e priva di riscontro normativo, posto che non esiste una disposizione che subordini il buon esito della CILA alla “accettazione” della ditta incaricata dei lavori, in quanto potenzialmente i lavori potrebbero essere eseguiti dal proprietario in proprio senza incaricare nessuno e peraltro nel caso di specie risulta che la FALP è una ditta di costruzioni che non ha mai dichiarato di aver affidato i lavori a nessuno.

14.4. Come quarta e quinta ragione di diniego sono riportate la seguenti affermazioni ” *Manca computo metrico asseverato con l'indicazione della tipologia dei rifiuti (con indicazione del codice CER) e del loro quantitativo stimato a firma del progettista*”.

“*Il contratto di smaltimento dei rifiuti è datato aprile 2024 (i lavori invece sono stati avviati ad agosto 2024) e non contiene riferimenti specifici al cantiere in essere*”.

Anche in questo caso, manca l'indicazione della fonte normativa di riferimento e dei presupposti logico giuridici e fattuali del provvedimento impugnato, tenuto conto del fatto che l'intervento

che ne formava oggetto non contemplava opere di demolizione, con la conseguenza che non era prevista la produzione di rifiuti speciali e/o pericolosi.

Peraltro, il Codice Europeo dei Rifiuti (CER) è un sistema di classificazione a 6 cifre introdotto per identificare univocamente i rifiuti, basato sulle decisioni UE 2000/532/CE e recepito in Italia dal **D. Lgs. 152/2006** (Testo Unico Ambientale).

È un codice obbligatorio per le aziende, che definisce le modalità di gestione, trasporto e smaltimento, distinguendo tra rifiuti pericolosi (contrassegnati da asterisco *) e non.

È però un codice che va attribuito dalle aziende di smaltimento rifiuti, non dal proprietario dell'immobile, il quale, peraltro, come risulta, era perfettamente in regola avendo affidato lo smaltimento a una ditta prima dell'avvio dei lavori.

Correttamente la difesa delle ricorrenti ha rilevato che non è dato comprendere la ragione per la quale l'Ing. Cimino abbia ritenuto necessario un contratto di smaltimento di rifiuti più recente di quello allegato alla CILA (risalente ad appena 3 mesi prima dell'inizio dei lavori) e contenente "riferimenti specifici al cantiere in essere".

Pertanto, quella che l'Ing. Cimino ha ritenuto essere una mancanza da parte della Falp, costituisce la prova che quest'ultima era perfettamente in regola anche per quanto concerne lo smaltimento dei materiali di risulta conseguenti ai lavori di modesto adeguamento interno di cui alla CILA.

14.5. Conclusivamente, le omissioni e carenze motivazionali rilevate, rendono di fatto assolutamente inintelligibili i presupposti logico giuridici e fattuali del provvedimento impugnato, precludendo la articolazione di adeguate difese da parte delle ricorrenti perfino in sede giudiziale. Sul punto il Collegio riporta, *ex plurimis*, la motivazione di una decisione del Cons. giust. amm. Sicilia sez. giurisd., 27/05/2025, **n.** 388, che in caso simile a quello oggetto del giudizio ha ribadito che: i) in relazione all'onere di valutazione, la motivazione del provvedimento amministrativo è intesa a consentire all'interessato la ricostruzione del percorso logico e giuridico mediante il quale l'Amministrazione si è determinata ad adottare un dato provvedimento, controllando il corretto esercizio del potere a esso conferito dalla legge, sicché è illegittimo il provvedimento amministrativo nel quale non si dia conto delle motivazioni in risposta alle argomentate osservazioni proposte dal privato a seguito della comunicazione di avvio o dell'avviso; ii) l'Amministrazione non può limitarsi ad affermare in modo apodittico e con formula di mero stile che gli elementi esposti non siano idonei a far volgere la decisione in senso favorevole a quanto richiesto dall'interessato (Cons. Stato, IV, 31 marzo 2010, **n.** 1834); iii) in altre parole, se è vero che nell'adottare un provvedimento l'Amministrazione non è tenuta a riportare nelle premesse e nella motivazione il testo integrale delle controdeduzioni del destinatario del provvedimento, essendo sufficiente una loro valutazione nel loro complesso o per questioni omogenee, senza necessità di disattenderle in maniera analitica, è altresì vero che l'Amministrazione

deve valutare dette controdeduzioni senza poterle respingerle con una mera formula di stile (Cons. Stato, V , 21 giugno 2013, **n. 3402**).

In pratica, come avvenuto nel caso di specie, il difetto di motivazione sussiste tutte le volte in cui non sia dato comprendere in base a quali dati specifici, fattuali e normativi, sia stata operata la scelta della pubblica amministrazione e non sia pertanto possibile ricostruire l'iter logico - giuridico seguito dall'autorità per giungere alla decisione contestata; dovendo escludersi la ricorrenza del vizio qualora, anche a prescindere dal tenore letterale dell'atto finale, i documenti dell'istruttoria offrano elementi sufficienti ed univoci dai quali possano ricostruirsi le concrete ragioni e l'iter motivazionale a sostegno della determinazione assunta.

15. Va annullato anche il provvedimento (impugnato sub 4) prot. **n. 12633** del 29/10/**2024** di diniego definitivo della CILA in sanatoria prot. **n. REP_PROV-NA-SUPRO 126620/11-10-24** (censura **D** del ricorso introduttivo).

Va chiarito che detta CILA in sanatoria (doc. 30 prod. la Gymnasta) era stata presentata l'11.10.**2024**, unitamente alle altre istanze tutte poi rigettate il 29.10.**2024**.

Essa aveva ad oggetto, ai sensi della **L.105/2024** di conversione del **D.L. 69/2024**, il frazionamento dei sub 6-7 e variazione spazi interni all'u.i.u. posta al piano primo del fabbricato sito alla Via Nazionale **n.30** (cfr. documento lettera di incarico all'interno della cartella documenti sub 30).

Le ragioni del diniego, da parte del Comune, coincidono in parte con quelle che hanno condotto al diniego della CILA del 9.8.**2024**, e che il Collegio ha ritenuto illegittime, in parte sono affermazioni che risentono di una loro specifica illegittimità per difetto di motivazione.

Infatti, il Comune aveva trasmesso comunicazione dei motivi ostativi con nota prot. **n.12029** del 15/10/**2024** (all. 10 prod. Gymnasta) ai quali la FALP aveva risposto con osservazioni in data 24/10/**2024**, che non sono state ritenute idonee a superare i motivi ostativi, sicchè le motivazioni definitive del diniego sono state le seguenti:

15.1. *“1) Il grafico allegato alle osservazioni trasmesse in data 24/10/**2024** non indica i titoli che hanno legittimato la struttura ed indica solo la scia con cui si sarebbe, a detta della parte, legittimato la posa in opera dei pannelli fotovoltaici. Inoltre, nello stesso grafico viene indicata l'area di parcheggio come a servizio dell'intera struttura, pertanto la stessa non è di esclusiva proprietà dell'istante e la parte*

non ha dichiarato ovvero indicato quanti mq di parcheggio siano ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di istanza'.

“8) Viene indicato il titolo urbanistico presentato nel 2010 per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico, tuttavia, lo stesso presenta una dichiarazione mendace in quanto nello stesso viene indicato che non verranno realizzate opere in cemento armato o metalliche, mentre, come viene anche evidenziato dallo stesso grafico allegato alle osservazioni trasmesse in data 24/10/2024, i pannelli fotovoltaici sono realizzati su un'apposita struttura metallica che modifica anche la pendenza della copertura originaria della struttura. Tutto quanto premesso, sarà avviato un relativo procedimento di annullamento del titolo per Settore V – Patrimonio e Manutenzione dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 21 nonies comma 2 bis della legge 241/90 e comunque, manca il collaudo statico della struttura fotovoltaica, aspetto che comporta pericolo per la pubblica e privata incolumità”.

“7) Non è stata verificata l'area adibita a parcheggio sulla base della metratura del singolo immobile oggetto di intervento. La parte ha dichiarato che l'attività in essere non è soggetta a quanto previsto dalla legge regionale n.7/2020, Testo Unico Commercio. Premesso che l'immobile in oggetto può servire più attività e non è quindi collegato all'esecuzione dell'attività di cui al contratto di fitto, si precisa comunque che a partire dal 01/07/2024 le associazioni sportive dilettantistiche e le società sportive dilettantistiche sono state parificate alle attività soggette ad IVA ai sensi dell'art. 4 comma 15 quater del D.L.146/2021 implicando che i corrispettivi ricevuti assumono natura commerciale e, pertanto, premesso che la cila non indica in maniera univoca l'attività che sarà effettuata nei locali, ma ha valore assoluto per tutte le attività commerciali che potrebbero essere eseguite all'interno di detto locale, andava indicata l'area adibita a parcheggio esclusivo essendo l'immobile in oggetto maggiore di 150mq”.

Vengono quindi in rilievo sia la questione relativa ai pannelli fotovoltaici che quella relativa al parcheggio, che l'Ufficio tecnico del Comune ha assimilato in relazione a problematiche asseritamente comuni - relative ai grafici utilizzati - e poi ha ripreso anche ai punti 8) (per i pannelli) e 7) (per il parcheggio).

15.1.1. Le presunte illegittimità e carenze dell'impianto fotovoltaico, che l'Ufficio tecnico ha prospettato come pericolo per la pubblica incolumità, non sono risultate provate nonostante le richieste istruttorie formulate dal Collegio.

Vi è violazione dell'art. 94 bis, comma 1, lett. c) TUED in relazione agli artt. artt. 6 bis e 9 bis TUED medesimo, nonché difetto di motivazione, accogliendosi il motivo

appositamente formulato nella memoria depositata dalle ricorrenti il 2.12.2024 e poi nelle note del 3.12.2024, che le parti hanno notificato a valere quali motivi aggiunti.

Come attestato dall'ing. Sabatino Maria Parisi nella perizia asseverata allegata in atti (all. 5 prod. La Gymnasta del 3.12.2024) la installazione dei pannelli fotovoltaici in esame non necessita di alcun collaudo statico in quanto trattasi di intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità, assoggettato al regime di cui all'art. 94 bis, comma 1, lett. c) del **D.P.R. n. 380/2001**.

L'opera in questione corrisponde a un impianto fotovoltaico installato sul lastrico solare del secondo piano dell'immobile in esame.

La suddetta tipologia di intervento non richiede alcuna denuncia al Genio Civile territorialmente competente per l'acquisizione del relativo collaudo statico.

Infatti, con il Decreto Dirigenziale della Regione Campania n. 359 del 03/08/2020 è stato approvato l'elenco degli interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità di cui all'art. 94 bis comma 1, lettera c) del **D.P.R. 380/2001**.

Al punto 10, l'allegato B del predetto elenco annovera tra gli interventi cd. "irrilevanti" la installazione di "Pannelli solari o fotovoltaici, gravanti sulla costruzione, il cui peso, comprensivo delle sottostrutture, non ecceda il 10% dei pesi propri e permanenti delle strutture direttamente interessate dall'intervento (campo di solaio o copertura, delimitato dalle strutture principali, direttamente caricato), e perché ciò non renda necessario la realizzazione di opere di rinforzo strutturale".

Nel provvedimento comunale manca qualsivoglia riferimento a tale normativa e peraltro come si evince dalla relazione tecnica a firma dell'ing. ing. Sabatino Maria Parisi, senza che da parte del Comune sia stato dimostrato il contrario, il peso dei suddetti pannelli fotovoltaici collocati sul fabbricato in esame, comprensivo delle sottostrutture, non eccede il 10% dei pesi propri e permanenti delle strutture direttamente interessate dall'intervento (solaio di copertura), con la conseguenza che la loro installazione non necessitava di alcun tipo di intervento di rinforzo strutturale e dunque di alcun collaudo statico.

Resta dunque dimostrata la insanabile illegittimità del provvedimento impugnato per inesistenza dei presupposti, travisamento e in ogni caso per violazione del combinato-disposto dell'art. 94 bis, comma 1, lett. c) del **D.P.R. n. 380/2001** e del regolamento

approvato con Decreto Dirigenziale n. 359 del 3/08/2020 dalla Giunta Regionale Campania.

Inoltre, va aggiunto che i rilievi formulati circa la SCIA del 2010 – sulla base dei cui effetti erano stati poi installati i pannelli in questione - sono in ogni caso infondati non solo perché la suddetta SCIA non ha mai formato oggetto di procedimenti di autotutela da parte del comune di San Vitaliano, ma soprattutto perché a pag. 2 della relazione tecnico-illustrativa alla stessa allegata viene inoltre chiaramente indicato che “la struttura di supporto dei moduli fotovoltaici sarà costituita da profilati in acciaio zincato presso piegati e alluminio” ed inoltre “avrà la peculiarità di essere posto in opera in modo tale da essere rimovibile e senza la necessità di inserire manufatti di tipo permanente; infatti tutti gli elementi costitutivi sono di facile assemblaggio e la messa in opera richiederà l'impiego di staffaggio metallico già predisposto in officina, sul quale poi disporre i moduli”.

Emerge, dunque, anche sotto tale ulteriore profilo la illegittimità del provvedimento impugnato sub 4) per avere il Responsabile del SUAP completamente travisato la tipologia del suddetto intervento e aver paventato pericoli per la pubblica incolumità che si sono rivelati inesistenti.

15.1.2. In ogni caso, come chiarito al capo 14.2) della presente sentenza, è errata l'affermazione circa la non legittimità della intera struttura, in quanto l'immobile oggetto degli interventi risulta assentito con la C.E. in sanatoria n. 1688 del 19/12/2000 (condono edilizio ex lege 724/1994), mai annullata dal Comune.

15.1.3. Vanno censurate anche le affermazioni di cui ai punti 1) e 7) sulle presunte criticità dell'area destinata a parcheggio, in quanto l'intervento oggetto della CILA ha natura esclusivamente conservativa, in quanto finalizzato semplicemente a realizzare tramezzi interni e a frazionare la unità immobiliare esistente, già assentita con i precedenti titoli rilasciati dalla medesima Amministrazione, senza alcuna modifica urbanisticamente rilevante, dal che discende la inapplicabilità della normativa vigente in materia di dotazione di parcheggi delle attività commerciali.

Si tratta invero di norme applicabili esclusivamente per le nuove costruzioni, ma che non possono trovare applicazione nelle ipotesi, come nel caso di specie, di interventi manutentivi, cui non sia riconducibile alcun aggravio del carico urbanistico dell'immobile già esistente.

Al pari delle altre contestazioni contenute nei provvedimenti impugnati, anche in questo caso l'Ufficio tecnico, diretto dall'Ing. Cimino, non ha precisato la fonte normativa dell'obbligo prospettato, risultando assolutamente inadeguata la generica espressione utilizzata secondo cui "andava indicata l'area adibita a parcheggio esclusivo essendo l'immobile in oggetto maggiore di 150mq".

Non si comprende l'affermazione per cui "l'immobile in oggetto può servire più attività", posto che i lavori di manutenzione straordinaria oggetto di gravame interessavano esclusivamente la porzione immobiliare concessa in locazione alla locataria A.S.D. La Gymnasta e nulla era noto su altre attività ivi presenti, che l'Ufficio Tecnico non ha neppure illustrato per sommi capi.

Infatti i lavori sono stati eseguiti – come espressamente previsto all'art. 8 del contratto di locazione del 4/07/**2024** – per dare puntuale esecuzione agli impegni contrattuali assunti nei confronti della conduttrice e consentirle di svolgere la propria attività di formazione, didattica, preparazione ed assistenza alla attività sportiva dilettantistica connessa alla disciplina della ginnastica artistica.

Contrariamente a quanto erroneamente affermato dal Comune, è dunque da escludere che la suddetta porzione immobiliare possa servire attività diversa da quella svolta dalla locataria A.S.D. La Gymnasta e il riferimento al parcheggio appare privo di senso.

Il medesimo rilievo è fondato, inoltre, sull'erroneo presupposto che l'attività svolta dalla A.S.D. La Gymnasta sia di tipo commerciale.

Come già segnalato dallo stesso tecnico della Falp Service S.r.l. con le osservazioni trasmesse all'Ufficio SUAP in data 25/10/**2024**, la attività svolta dalla locataria A.S.D. La Gymnasta non rientra tra quelle commerciali espressamente elencate dall'art. 1 della L.R.C. n. 7/2020, con la conseguenza che i locali de quibus sono esclusi dagli obblighi di dotazione di parcheggio di cui all'art. 35 della L.R. n. 7/2020.

In ragione di quanto evidenziato, va considerato errato il richiamo - operato al punto 7) del provvedimento impugnato - all'art. "4" del DPR 633/72 e quindi al comma 15 quater del D.L. 146/2021.

Il regime di proroga dall'esenzione IVA riguarda tuttora le associazioni dilettantistiche, posto che l'art. 3 del D.L. n. 113/**2024** consente espressamente ai fini Iva alle associazioni sportive dilettantistiche di continuare ad applicare le disposizioni dell'art. 4, comma 4 Dpr n. 663/1972 che pone le predette prestazioni fuori dal campo di

applicazione dell'Iva, il tutto fino alla data di entrata in vigore dell'art. 5, comma 15-
quater **d. n. 146/2021** – all'epoca dei fatti posticipata al 1 gennaio 2025 dall'art. 3
comma 12, sexies del **D.L. Milleproroghe n. 215/2023** (convertito dalla Legge
18/2024) -.

15.2. In ordine alla motivazione **n. 2** del provvedimento (*“il PdC in sanatoria rilasciato ai
sensi della Legge 724/94 (Condonò) è stato rilasciato in violazione della norma stessa, nello specifico
in piena violazione dell'art.39 in cui veniva precisato che non era possibile condonare una volumetria
maggiore a 750mc. Nello specifico è stato rilasciato titolo edile per l'intero immobile per una volumetria
di circa 7000,00mc quindi quasi 10 volte in più rispetto al limite previsto da legge e sulla scorta di
quanto documentato tale titolo edile risulta illegittimo e quindi non costituisce stato di fatto legittimo
per eseguire alcuna trasformazione dell'immobile ovvero per ottenere ulteriori titoli
edili”*), si rinvia integralmente al Capo 14.2 della presente decisione, rimarcando che è
un grave errore motivazionale utilizzare una ipotesi di illegittimità di un titolo edilizio
esistente, e non revocato o annullato, per rigettare una richiesta di provvedimento
attuale che si basa sullo stato legittimo dell'immobile esistente.

Una tale manifestazione di eccesso di potere, se applicata dagli Uffici tecnici dei vari
Comuni italiani, renderebbe del tutto incerto il regime edilizio ed urbanistico degli
immobili e del territorio e minerebbe ogni tipo di certezza del diritto.

15.2.1. A ciò si aggiunge che, in seguito alla richiesta di produzione documentale da
parte del Collegio (ordinanza 9/2025, reiterata da ordinanza 5979/2025) il Comune di
San Vitaliano ha prodotto la nota 10620 del 17.9.**2024** (primo allegato della produzione
Comune del 13.10.**2024**, privo di numerazione) dalla quale risulta che l'allora capo
dell'Ufficio tecnico Ing. Cimino ha denunciato alla Procura della Repubblica di Nola il
dirigente del Comune Ing. Pellegrino Pacchiano (Ex Responsabile UTC San Vitaliano) e
il progettista Geom. Boccia Gianfranco per il rilascio, nel 2000, del condono 1688.

Fermo restando che non è noto l'esito della denuncia, non può non evidenziarsi la
motivazione contraddittoria della stessa laddove l'ing. Cimino afferma: i) ai sensi
dell'art.39 della suddetta legge non era possibile condonare una volumetria maggiore a
750 mc ma, nello specifico, sia come dichiarato dalla parte sia come verificato dalla
documentazione presente agli atti, l'intero immobile è stato condonato con una sola
domanda di condono per una volumetria di circa 7000,00 mc quindi per quasi 10 volte
in più al limite previsto da legge; ii) non è possibile annullare in autotutela il condono in

oggetto ai sensi dell'art. 21 nonies comma 2bis della legge 241/90 in quanto: a) dalla verifica degli atti la parte, in sede di presentazione di domanda di condono, ha chiaramente indicato all'interno del grafico la volontà di voler condonare circa 7000mc in luogo del limite massimo di 750 mc e quindi non ha dichiarato falsità ovvero non ha rappresentato documentazione non veritiera; b) sono trascorsi 24 anni dal rilascio del condono in oggetto quindi ben oltre il limite di 12 mesi previsto dalla legge 241/90.

Ciononostante, ritenendo illegittima la concessione edilizia n.1688 del 19/12/2000, il dirigente in questione ha affermato che "non potranno essere rilasciati per lo stesso immobile ulteriori titoli ovvero autorizzazioni ovvero provvedimenti autorizzativi amministrativi in quanto gli stessi poggiano su un titolo illegittimo".

Tale motivazione conferma l'eccesso di potere nel quale è incorso l'Ufficio, che da una parte ha ritenuto di non poter avviare un procedimento di autotutela ma dall'altro, in mancanza di qualsivoglia determinazione sul punto, ha ritenuto illegittima la concessione in sanatoria sulla base di una propria personale valutazione, così bloccando il rilascio di tutti i titoli edilizi richiesti dalla FALP Service e inibendo l'attività imprenditoriale della Gymnasta.

15.3. Al punto 3) il Responsabile del SUAP afferma che *"Non sono state prodotte controdeduzioni ovvero chiarimenti rispetto al punto 4) di cui alle criticità indicate nella comunicazione dei motivi ostativi"* ovvero *relativamente al fatto che sia stata "allegata una lettera di trasmissione indirizzata al sindaco nonostante l'attività gestionale sia di competenza dello scrivente"*.

Fermo restando che non è dato comprendere come il suddetto rilievo formale possa portare all'inibizione di una CILA in sanatoria di due tramezzi, va rilevato che la lettera di trasmissione in esame reca però in indirizzo sia il "Sindaco del Comune di San Vitaliano" che il "Responsabile dell'U.T.C." ed è stata trasmessa dal tecnico incaricato dalla Falp Service s.r.l. in uno a tutti gli allegati alla CILA in sanatoria mediante il portale telematico SUAP del Comune di San Vitaliano.

Va dunque rilevato un grave travisamento dei fatti da parte del tecnico del Comune, a riprova della perplessità della motivazione del provvedimento in esame e di tutta la complessiva attività procedimentale del Comune sulle istanze delle ricorrenti.

In ogni caso, secondo granitico orientamento giurisprudenziale, la erronea individuazione dell'Ufficio non esonera la p.a. dall'obbligo di esaminare le istanze

provenienti dai cittadini, dovendo l'Ufficio erroneamente individuare inoltrare i documenti ricevuti all'Ufficio competente.

15.4. Al punto 4) il provvedimento riporta l'ulteriore ragione di diniego per cui *“Nel rilievo fotografico allegato non vengono nuovamente evidenziate le aree oggetto di trasformazione e non si evince la presenza della ventilazione forzata”*.

La documentazione depositata da FALP dimostra che (vedi pag. 2 rilievo fotografico) alla voce “Vista interna al fabbricato – parete in alluminio” è chiaramente visibile la disposizione della vetrina posta nella hall in alluminio e vetro e a pag. 4 e pag. 5 alla voce “Vista interna all'u.i.u. oggetto di trasformazione – Piano Primo” sono ben visibili i nuovi tramezzi in cartongesso.

Pertanto, trattandosi di una osservazione contenuta anche nei motivi ostativi del 10.11.2024 al punto 5 (“Manca rilievo fotografico interno con particolare riferimento alle aree oggetto di trasformazione”) e avendo la FALP provveduto al deposito dei relativi documenti (probabilmente già presenti in sede di presentazione dell'istanza di CILA), è evidente che l'Ufficio tecnico non li abbia presi in considerazione e abbia pertanto reiterato la motivazione di rigetto senza prendere contezza del reale stato dei grafici allegati.

Inoltre, il rilievo sulla areazione forzata è capzioso, non trattandosi di opera edilizia, con la conseguenza che la sua mancata evidenza nei rilievi fotografici allegati alla CILA è circostanza

del tutto irrilevante, che certamente non poteva giustificare il rigetto della pratica edilizia

presentata dalla ricorrente.

15.5. Al punto 5) il Responsabile del SUAP afferma per la prima volta che *“Non è stata indicata graficamente la fonte di approvvigionamento idrico così come richiesto”* laddove invece al punto 7) della precedente comunicazione dei motivi ostativi prot. n. 12029 del 15/10/2024 si era limitato a richiedere *“la fonte di approvvigionamento idrico con il relativo contratto”*.

La predetta richiesta era stata puntualmente riscontrata dalla Falp Service S.r.l. con la trasmissione del contratto idrico n. 6083 del 15/04/2013 stipulato con la GORI (cfr. all. 31 prod. La Gymnasta, nota n. 7 all'interno della cartella “Invio documenti”).

Il Comune, pertanto, ha formulato la censura di rigetto senza verificare la presenza del contratto.

In ogni caso, il Collegio ritiene illegittimo che la rappresentazione grafica di contatore – e quindi la sua mancanza - possa incidere sulla assentibilità di una pratica edilizia, trattandosi di aspetto irrilevante sotto il profilo edilizio, essendo assoggettata la installazione dei contatori al regime della cd. edilizia libera di cui all'art. 6 del **D.P.R. n. 380/2001**.

15.6. Al punto 6 del provvedimento impugnato (sub 4) l'Ufficio tecnico sostiene che *“Il contratto di fornitura di energia elettrica presenta una correzione a penna in relazione alla potenza installata e, pertanto, non è chiaro se la potenza installata è di 3Kw come asseverato dal tecnico geom. Gallo ovvero se di potenza maggiore, inoltre, non viene indicata graficamente la posizione del contatore così come richiesto”* laddove invece al punto 8) della precedente comunicazione dei motivi ostativi prot. **n. 12029 del 15/10/2024** (all. 10) si era limitato a richiedere *“la fonte di approvvigionamento elettrico con il relativo contratto e la potenza impegnata”*.

Il Collegio rileva che anche in questo caso le ricorrenti hanno prodotto i documenti necessari a chiarire i dubbi (vedi nota 8 all'interno della cartella “ Invio documenti” di cui alla prod. 31 di Gymnasta) mediante la trasmissione del contratto SNIE dal quale si evince espressamente che la potenza elettrica massima è pari a 3 kwh.

Il provvedimento impugnato, pertanto, sotto questo profilo, denota illegittimità per inesistenza dei presupposti, travisamento e sviamento di potere.

Anche in questo caso non si comprende come la rappresentazione grafica di un contatore – e quindi la sua mancanza – possa incidere sulla assentibilità di una pratica edilizia.

Si tratta invero di aspetto irrilevante sotto il profilo edilizio, essendo assoggettata la installazione dei contatori al regime della cd. edilizia libera di cui all'art. 6 del **D.P.R. n. 380/2001**.

15.7. Al punto 9) del medesimo provvedimento impugnato sub 4) l'ing. Cimino evidenzia che *“Nel modello CILA risulta ancora non essere compilato il punto 1) delle dichiarazioni del progettista”*.

Fermo restando che tale motivazione non può assolutamente essere idonea a consentire il rigetto di una pratica edilizia, in quanto pacificamente oggetto di soccorso istruttorio, va rilevato che al punto 1) del suddetto modello CILA era possibile spuntare la casella

in corrispondenza del punto 1.1. indicante “i lavori di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b) del **D.P.R. n. 380/2001**, ivi compresa l’apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell’edificio (articolo 6, comma 2, lettera a) del **D.P.R. n. 380/2001**)” e la casella in corrispondenza del punto 1.2 indicante “modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio **d’impresa**, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione **d’uso** dei locali adibiti ad esercizio **d’impresa** (articolo 6, comma 2, lettera e-bis) del **D.P.R. n. 380/2001**)”.

Il tecnico della Falp Service S.r.l. ha pertanto correttamente ritenuto di non dovere spuntare **né** la casella 1.1. **né** la casella 1.2. in considerazione sia del fatto che il comma 2 dell’art. 6 del **D.P.R. n. 380/2001** fosse stato abrogato dal **D.lgs. n. 222 del 2016** sia che le opere in esame non rientrassero pienamente in nessuno dei predetti casi.

Ad ogni modo le opere in esame sono state compiutamente descritte al medesimo punto 1) del modello CILA come “sanatoria per frazionamento dei sub 6-7 attuali sub 16-17 e variazione spazi interni all’u.i.u. posta al piano promo al fabbricato sito alla Via nazionale **n. 30**”.

15.8. Al punto 10) il responsabile del SUAP rileva che “*Il calcolo illuminotecnico è stato esteso anche ad un locale adibito a wc non facente parte dell’immobile oggetto di scia in sanatoria*”.

Anche in questo caso è evidente il difetto di motivazione in relazione alla sproporzione della affermazione rispetto alle conseguenze del provvedimento finale, posto che la incidenza del locale wc di circa mq 3,31 è del tutto irrilevante ai fini del calcolo illuminotecnico; in ogni caso, la Falp Service ha integrato i grafici.

15.9. Sulla stessa linea, è del tutto inconferente la motivazione di rigetto di cui al punto 11) del provvedimento impugnato secondo cui “*Dal rilievo fotografico non si evincono gli elementi utilizzati per la ventilazione meccanica indicati dall’istante, inoltre, non è chiaro se la potenza assorbita da tali macchinari sia complessivamente minore dei 3Kw dichiarati di potenza dell’impianto elettrico esistente*”.

Il Collegio, infatti, non comprende invero come la rappresentazione fotografica di un condizionatore **d’aria** – e quindi la sua mancanza – possa incidere sulla assentibilità di una pratica edilizia. Si tratta invero di aspetto irrilevante sotto il profilo edilizio, essendo

assoggettata la installazione dei condizionatori al regime della cd. edilizia libera di cui all'art. 6 TUED.

15.10. Pertanto, il provvedimento di diniego della CILA in sanatoria, impugnato sub 4) va annullato.

16. Va annullato anche il provvedimento (impugnato sub 3) prot. **n.** 12639 del 29/10/**2024** di diniego definitivo istanza SCA (Segnalazione Certificata Agibilità) prot. **n.** REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126677/11-10-**2024** (censura C) (all. 7 prod. La Gymnasta) presentata successivamente alla presentazione della CILA in sanatoria.

Esso si basa sempre, nelle premesse, sulla presunta illegittimità del condono edilizio, che, come detto *supra* sub 14 e 15, è invece perfettamente valido ed efficace.

Questo comporta, per illegittimità derivata, anche la declaratoria di illegittimità della censura di cui al **n.** 1) del provvedimento impugnato, in quanto in essa si afferma che “ *il titolo posto alla base della SCA e cioè la CILA in sanatoria di cui al prot. **n.** REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126620/11-10-**2024** è stato denegato in data 29/10/**2024** con provvedimento motivato prot. **n.** 12633 trasmesso alla parte mediante il portale telematico SUAP “Impresainungiorno”.*

Infatti, stante l'inequivoco rapporto di connessione per presupposizione, sul provvedimento impugnato sub 3) si riverberano, anche a titolo di illegittimità derivata, i medesimi vizi inficianti i provvedimenti impugnati sub 4) e 5), denunziati con i motivi di gravame articolati sub **D)** e **E)** del ricorso introduttivo e poi confermati in sede di note (a valere come motivi aggiunti) del 3.12.**2024**.

16.1. Delle varie motivazioni poste alla base del diniego definitivo di SCA, quella sostanzialmente più importante è riportata al punto 8) del provvedimento.

Sostiene, infatti, il Comune che “ 8) *Non viene allegato il collaudo strutturale dell'immobile. Viene indicato il titolo urbanistico presentato nel 2010 per la realizzazione di un impianto fotovoltaico, tuttavia, lo stesso presenta una dichiarazione mendace in quanto nello stesso viene indicato che non verranno realizzate opere in cemento armato o metalliche, mentre, come viene anche evidenziato dallo stesso grafico allegato alle osservazioni trasmesse in data 24/10/**2024** avverso la comunicazione di motivi ostativi di cui alla CILA in sanatoria prot. **n.** REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126620/11-10-**2024**, i pannelli fotovoltaici sono realizzati su un'apposita struttura metallica che modifica anche la pendenza della copertura originaria della struttura. Tutto quanto premesso, sarà avviato un relativo procedimento di annullamento del titolo per dichiarazione mendace ai sensi dell'art.*

21 nonies comma 2 bis della legge 241/90 e, comunque, manca il collaudo statico della struttura fotovoltaica, aspetto che comporta pericolo per la pubblica e privata incolumità”.

La giustificazione del rigetto è plurimotivata al suo interno, il che già la rende suscettibile di perplessità e contraddittorietà nella parte in cui affida la giustificazione del rigetto, in parte qua, a un ipotetico futuro procedimento di annullamento in autotutela del titolo urbanistico del 2010 (non specificato) riguardante i pannelli fotovoltaici.

Vi sono tuttavia anche altri profili di illegittimità, consistenti – come denunciato dalle ricorrenti nelle note del 3.12.2024 (pag. 15 e ss) nella violazione degli artt. 24 e 9 bis del **d.p.r.** 380/2001 – nonché degli artt. 21 octies e 21 nonies della **l. n.** 241/1990, degli artt. 6 e 18 comma 2 della **l. n.** 241/1990 e 15 comma 1 della **l. n.** 183/2011.

In primo luogo, le ricorrenti hanno dimostrato che l’immobile è munito di regolare certificato di idoneità statica prot. 775 del 31/01/2000 (all. 4 prod. Gymnasta del 3.12.2024), a firma del tecnico ing. Pasquale Carmine Giugliano che ne attesta la sua sicurezza strutturale.

Tale documento è stato regolarmente allegato alla pratica di condono presente all’interno degli archivi comunali.

Ne discende che le ricorrenti non avevano alcun onere di allegarlo, in virtù di quanto stabilito non solo dall’art. 43 del **D.P.R. n.** 445/2000, ma anche dagli artt. 18 comma 2 della **L. n.** 241/1990 e 15 comma 1 della **L. n.** 183/2011.

Inoltre, come già chiarito *supra*, la struttura fotovoltaica posta sul lastrico solare del secondo piano dell’immobile in esame non necessita di alcun collaudo statico in quanto l’intervento de quo è privo di rilevanza per la pubblica incolumità di cui all’art. 94 bis, comma 1, lett. c) del **D.P.R. n.** 380/2001.

I rilievi contestati dall’ing. Cimino con il provvedimento impugnato sub 3) relativamente alla presunta assenza del collaudo strutturale dell’immobile in esame e alla presunta necessità del collaudo statico della struttura fotovoltaica risultano, dunque, dunque infondati, anche in considerazione del fatto che a seguito dell’istruttoria ordinata da questa Sezione nel gennaio 2025, il Comune non ha fornito alcuna indicazione circa documenti attestanti la rimozione del certificato del 2000 né tantomeno sulle denunciate criticità della installazione dei pannelli.

16.2. Al punto 2) del provvedimento impugnato sub 3), il Comune sostiene che *“L’allaccio in fogna non è stato chiarito in quanto lo stesso riguarda i sub esistenti al 2014 e non quelli esistente nel 2024, inoltre, l’agibilità deve riguardare la destinazione d’uso dell’immobile in oggetto e non la specifica attività”*.

Anche tale affermazione non è corretta.

Come dimostrato dalla documentazione trasmessa dalla Falp Service S.r.l. in data 24/10/2024 (all. 33 prod. la Gymnasta) in risposta ai motivi ostativi trasmessi con prot. 12030 del 15.10.2024 (all. 11 prod. la Gymnasta), l’intero immobile risulta regolarmente allacciato in fogna e non sono state apportate variazioni dal 2014 al 2024 (vedi nota 1, all’interno della cartella “integrazione SCA” all. 33 cit).

Tali documenti, pur allegati dalla società in risposta a specifiche contestazioni, non sono stati considerati dall’allora dirigente dell’Ufficio tecnico, sicché sono evidenti il difetto di motivazione e istruttoria.

16.3. Al punto 3) il Responsabile del SUAP afferma che *“Le criticità indicate relativamente al certificato AQE non sono state superate”*.

Il riferimento è a quanto indicato al punto 2) dei motivi ostativi (*“L’AQE non indica la fornitura di acqua calda sanitaria e la fonte di riscaldamento, tuttavia, nell’ulteriore documentazione trasmessa viene allegata una certificazione dell’impianto idrico con boiler per acqua calda, lo stesso dicasi nelle dichiarazioni relative agli impianti nel modello SCA”*).

Orbene, l’AQE è il certificato di qualificazione energetico, di cui la FALP risulta in possesso (vedi nota 2 nella cartella all. 33 prod. Gymnasta).

In sostanza, l’Ufficio tecnico del Comune – pur in presenza di AQE firmato da un tecnico a ciò abilitato – ha bloccato l’agibilità sulla base di contestazioni che il Collegio stenta a comprendere.

Peraltro, l’AQE è un documento che raccoglie e dettaglia tutte le caratteristiche dell’edificio in relazione ai suoi fabbisogni energetici e ai consumi di energia ed è completamente collegato al professionista che lo redige.

Infatti, a differenza dell’APE, l’AQE non è un documento pubblico ma serve a certificare la rispondenza delle opere al progetto

Il D.Lgs. 192/2005 prevede sanzioni da 1.000€ a 6.000€ a carico del direttore dei lavori che omette il deposito dell’AQE. La mancata presentazione rende inefficace la

dichiarazione di fine lavori, precludendo il rilascio del certificato di agibilità. Il Comune deve segnalare l'inadempienza all'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico, con possibili sanzioni disciplinari.

Se l'AQE presenta dati tecnici errati o è falso, il tecnico è responsabile del danno economico cagionato.

In sostanza, il Comune di San Vitaliano poteva bloccare l'agibilità se l'AQE non fosse stato presentato ma non nel caso di possibili errori del tecnico.

Nel caso concreto, pertanto, il comportamento del dirigente tecnico comunale denota un chiaro sviamento del potere attribuito, che si è illegittimamente rivolto contro la società laddove, nel caso, doveva essere rivolto contro l'estensore del certificato.

16.4. Le motivazioni al punto 4 riguardano il corrispondente punto dei motivi ostativi (*“E’ presente una lettera di trasmissione della documentazione al sindaco ma si ribadisce che essendo l’atto di tipo gestionale tale trasmissione andava inviata solo allo scrivente”*) che, a detta dell’ufficio tecnico, non sarebbe stato adeguatamente chiarito.

Si rimanda al capo 15.3. della presente decisione in ordine alle motivazioni di rigetto di tale capziosa affermazione.

16.5. Al punto 5) del provvedimento di rigetto della SCA, il Responsabile del SUAP sostiene che *“Il punto 6 di cui alla comunicazione di motivi ostativi non viene chiarito in quanto la parte continua ad esprimere le proprie osservazioni non sull’uso della struttura quale attività commerciale ma solo come locale adibito a società sportiva dilettantistica in cui, comunque, la presenza di un solo servizio igienico e l’assenza di elementi per il superamento delle barriere architettoniche non può essere autorizzata”*.

Anche il suddetto rilievo è palesemente infondato.

La presenza di un solo servizio igienico all’interno immobile è infatti conforme non solo alle previsioni del RUEC del Comune di San Vitaliano ma anche alla tipologia di attività che lo stesso è destinato ad ospitare.

Infatti l’art. 57 punto 2. del RUEC prevede espressamente che “tutti i locali classificati come A al punto c), **d**) f) e g) nel precedente articolo – alla lett. **d**) dell’art. 56 sono incluse le palestre – devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione **d**’uso dei locali ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso. La superficie minima di una latrina è di 1,20 mq e la larghezza minima 0,90 m.”.

Nel caso di specie, coerentemente con la tipologia sportiva praticata, la A.S.D. La Gymnasta chiarisce che le proprie attività sono rivolte esclusivamente alle atlete – tutte di sesso femminile – alla stessa affiliate, risultanti dall'elenco soci in atti (all. 20 prod. La Gymnasta), con la conseguenza che non si rende necessaria la presenza di un secondo bagno.

Quanto all'assenza di elementi per il superamento delle barriere architettoniche, si tratta di affermazione generica e priva di riferimenti fattuali e normativi, come tale del tutto inidonea a fondare il diniego impugnato.

16.6. Al punto 6) si è sostenuto che *“La certificazione dell'impianto elettrico risulta andare in contraddizione con quanto dichiarato nella CILA in sanatoria prot. n. 126620/11-10- 2024, dinegata con provvedimento prot. n.12633 del 29/10/2024”*.

Anche in questo caso si tratta di affermazione inintelligibile e generica, che per tale motivo inficia il provvedimento impugnato sotto il profilo del difetto di motivazione e conseguente violazione dell'art. 3 della L. n. 241/1990.

Pertanto, tale affermazione non era presente nei motivi ostativi e inoltre si ribadisce che il diniego di CILA in sanatoria è stato annullato *supra* sub 15.

16.7. Al punto 7) si afferma che *“La certificazione dell'impianto idrico viene rilasciata per locale adibito a civile abitazione e questo risulta essere in contrasto con la destinazione d'uso dei locali, da adibire ad attività commerciale e comunque continua ad essere in contrasto con l'AQE”*.

Anche in questo caso è evidente il difetto di motivazione che affligge il provvedimento impugnato, in quanto non si specifica per quale motivo la certificazione allegata alla SCA non sia idonea a garantire il corretto funzionamento dell'impianto idrico anche ai fini di un utilizzo commerciale e in che punto essa confligga con *“l'AQE”*.

16.8. Per le ragioni suesposte, anche il diniego di SCA deve essere integralmente annullato.

17. Va annullato anche il provvedimento (impugnato sub 2) prot. n. 12643 del 29/10/2024 di diniego definitivo istanza di “apertura associazione polisportiva dilettantistica, attività ginnastica artistica femminile, regolarmente iscritta all'associazione polisportiva dilettantistica al n. 116067” per un provvedimento di “Licenza per manifestazione sportiva permanente” con prot. n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126708/11-10-2024 (censura B) (all. 6 prod. La Gymnasta).

Successivamente alla presentazione da parte della FALP Service S.r.l. della CILA in sanatoria e della SCA, la A.S.D. La Gymnasta ha presentato la SCIA prot. n. REP_PROV_NA/NA-SUPRO 126708/11-10-**2024** per la apertura della sede nei locali in oggetto, a beneficio esclusivo dei soci.

Anche la suddetta SCIA è stata però denegata sull'erroneo presupposto della mancanza di un valido certificato di agibilità riferibile all'immobile al cui interno dovrebbe svolgersi l'attività.

È stato chiarito supra sub 16) che l'immobile oggetto di intervento era già munito di regolare agibilità, a prescindere dagli esiti della SCA.

In data 28/02/2005 è stato infatti rilasciato il certificato di agibilità prot. n. 1318/r, tutt'ora pienamente valido ed efficace (all. 23 prod. La Gymnasta).

L'immobile in esame è altresì munito di regolare certificato di idoneità statica prot. 775 del 31/01/2000.

Inoltre, come visto, la SCA è stata denegata illegittimamente e quindi tale declaratoria si riverbera sugli atti successivi considerato che al punto 1) del provvedimento in esame (*“Il titolo che presuppone la possibilità di apertura dell'attività e cioè la SCA (Segnalazione Certificata Agibilità) è stato diniegato in data 29/10/**2024** con provvedimento motivato prot. n.12639 trasmesso alla parte mediante il portale telematico SUAP “Impresainungiorno”*) è proprio il diniego della SCA (avvenuto nello stesso giorno, probabilmente a distanza di poco tempo) a determinare una delle ragioni di diniego del provvedimento impugnato.

17.1. Al punto 2) il responsabile dell'ufficio tecnico sostiene che *“La parte dichiara che il parcheggio è ad uso esclusivo ma tale dichiarazione non corrisponde al vero in quanto non è supportata né dai titoli notarili né dalle precedenti pratiche presenti agli atti, inoltre, nel grafico presentato all'atto dell'istanza di CILA in sanatoria (istanza poi rigettata in data 29/10/**2024** con prot. n.12633) l'area parcheggio viene indicata a servizio dell'intera struttura e non solo del sub oggetto di apertura di attività”*.

Sul punto ci si riporta a quanto già ampiamente evidenziato supra sub 15.1.

17.2. Al punto 3) l'ing. Cimino sostiene che *“Nelle osservazioni viene dichiarata la rappresentazione degli elementi costituenti l'impianto di acqua calda sanitaria ma tale rappresentazione non è presente, inoltre tale dichiarazione va in contrasto con il certificato AQE presente agli atti”*.

Anche in questo caso ci si riporta a quanto già chiarito supra sub 16.

17.3. Al punto 4) si afferma che *“La parte ha dichiarato che l’attività in essere non è soggetta a quanto previsto dalla legge regionale n.7/2020, Testo Unico Commercio. Si precisa che a partire dal 01/07/2024 le associazioni sportive dilettantistiche e le società sportive dilettantistiche sono state parificate alle attività soggette ad IVA ai sensi dell’art. 4 comma 15 quater del D.L.146/2021 implicando che i corrispettivi ricevuti assumono natura commerciale e, pertanto, la loro attività è soggetta alla L.R. n.7/2020”*.

Sul punto ci si riporta a quanto chiarito sub 16.1.3.

17.4. Al punto 5) il Responsabile del SUAP afferma che *“Non è stata richiamata normativa specifica che permetta il superamento della presenza di un solo servizio igienico e l’assenza di elementi per il superamento delle barriere architettoniche”*.

Sul punto ci si riporta a quanto già chiarito *supra* sub 16.5.

17.5. Al punto 6) si afferma che *“Viene indicato quale impianto di areazione forzata solo la presenza di tre elementi ubicati nel singolo bagno ed in altri due ambienti piccoli ma non viene rappresentata la canalizzazione e la presenza di un estrattore posto nel punto non servito da ventilazione naturale ed adibito ad area destinata all’attività in oggetto”*.

Anche il suddetto punto della motivazione dell’atto gravato è afflitto da travisamento, inesistenza dei presupposti e difetto di istruttoria.

Non si vede infatti come la rappresentazione grafica di un tubo e di un estrattore – e quindi la sua mancanza - possa incidere sulla assentibilità di una SCIA per l’avvio di una attività sportiva da parte di una Associazione Dilettantistica.

Non viene menzionata alcuna normativa di riferimento e quindi l’affermazione resta immotivata e inconferente.

18. Infine, anche l’ultimo atto della sequenza procedimentale messa in piedi dal Comune di San Vitaliano nei confronti delle ricorrenti, ossia l’ordinanza settoriale n. 4 del 29/10/2024 di chiusura dell’attività (impugnata sub 1) e con i motivi aggiunti), risulta viziata da plurimi profili di illegittimità.

Il Comune di San Vitaliano ha ordinato alla A.S.D. La Gymnasta la chiusura immediata della attività, disponendo altresì la irrogazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell’art. 145 della L.R. n. 7/2020, sul presupposto diniego della SCA e del rigetto della istanza di apertura della associazione polisportiva (prot. 126708/11-10-2024).

In primo luogo, è erroneo il presupposto della mancanza di un valido certificato di agibilità riferibile all’immobile al cui interno dovrebbe svolgersi l’attività, in quanto

L'immobile oggetto di intervento è già munito di regolare agibilità, prot. 1318 del 28/2/2005.

Del tutto illegittimamente, il suddetto certificato non viene neanche citato nel provvedimento impugnato, il che integra inequivoco profilo di illegittimità del provvedimento per violazione dell'art. 3 della **L. n. 241/1990**.

L'esistenza del suddetto certificato di agibilità era stata invero puntualmente rappresentata al responsabile dell'Ufficio Tecnico, in occasione della trasmissione della memoria del 28/10/**2024** (all. 26 prod. La Gymnasta) e, trattandosi di certificato pubblico, il Comune avrebbe dovuto provvedere da sé all'acquisizione e alla verifica, cosa che non risulta aver mai fatto, al punto che la presenza di tale certificato risulta del tutto ignorata.

Per contro, sarebbe stato specifico onere del funzionario firmatario dell'atto precisare le ragioni per le quali abbia ritenuto inefficace il suddetto certificato di agibilità.

In particolare, l'Ente avrebbe dovuto chiarire in che modo a suo parere gli interventi edilizi recentemente posti in essere dalle ricorrenti abbiano alterato le condizioni igienico-sanitarie dell'edificio al punto da richiedere il rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

Del tutto illegittimamente, nel provvedimento impugnato, la necessità di una nuova agibilità viene semplicemente presupposta, senza alcuna precisazione dell'iter logico seguito per giungere a tale conclusione sulla base dei fatti analizzati.

18.1. Il provvedimento impugnato è in ogni caso illegittimo per violazione dell'art. 24 del T.U. E., che stabilisce la necessità del rilascio di un nuova agibilità esclusivamente per i seguenti interventi: “a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1”, intendendo riferirsi con tale ultima locuzione alle “condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale”.

Nel caso di specie i lavori realizzati dalle ricorrenti e oggetto delle pratiche edilizie richiamate in premessa corrispondono a opere di manutenzione straordinaria, come tali ininfluenti ai fini della conservazione della efficacia del certificato di agibilità esistente, in quando non riconducibili alle categorie edilizie indicate nelle norme citate.

Infatti, gli interventi che rendono obbligatoria una nuova valutazione dell'agibilità sono infatti esclusivamente quelli che hanno carattere "strutturale".

È plausibile che la SCA sia stata chiesta in ragione dell'avvio di un'attività quale quella in oggetto, ma resta il fatto che le ragioni poste alla base del diniego di SCA da parte del Comune sono state ritenute illegittime e comunque il precedente certificato di agibilità non è stato annullato o revocato.

La giurisprudenza ha infatti affermato che è legittimo lo svolgimento da parte degli organi comunali competenti di ogni indagine utile al fine di effettuare una consapevole valutazione sulla sussistenza delle condizioni di regolarità edilizia, soprattutto quando in un edificio siano state realizzate modifiche strutturali, che implicino un nuovo e diverso uso degli spazi; quindi, in caso di accertamento di irregolarità, ne deriva il potere di intervento anche sui certificati di agibilità già rilasciati; infatti, il rilascio del certificato di agibilità non preclude agli uffici comunali la possibilità di contestare successivamente la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio (T.A.R. Lombardia - Brescia, sez. I, 5 giugno 2017 n. 731).

Tuttavia, nel caso concreto, ciò non è avvenuto, dimostrando il grave errore istruttorio e motivazionale in cui è incorso il Comune.

18.2. Il provvedimento è illegittimo anche sotto il profilo della violazione e falsa applicazione

dell'art. 145 della **L.R.C. n. 7/2020**, come chiarito sia nel ricorso introduttivo che nei successivi motivi aggiunti notificati il 18.12.2024.

Con l'ordinanza settoriale **n. 4 del 29/10/2024** il Responsabile del V Settore del Comune di San Vitaliano ha disposto, infatti, anche la irrogazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 145 della **L.R.C. n. 7/2020**.

Il comma 2 della citata disposizione stabilisce che “ **L'**apertura di attività commerciali in assenza del prescritto titolo abilitativo, nonché l'assenza o la perdita dei necessari requisiti morali o professionali o il subingresso, in assenza del prescritto titolo abilitativo comportano per il comune l'obbligo di disporre, previa contestazione, l'immediata chiusura oppure la cessazione dell'attività e, qualora rilasciata, la revoca dell'autorizzazione, nonché l'applicazione della sanzione pecuniaria da euro 2.500,00 a euro 15.000,00.”

È evidente che tale disposizione non poteva essere applicata alla ASD La Gymnasta per due ordini di motivi:

i) in primo luogo la sanzione è applicabile in caso di apertura effettiva di attività commerciale sprovvista di titolo. Nel caso di specie, l'attività è stata bloccata prima dell'apertura, quindi l'irrogazione della sanzione è avvenuta in totale assenza dei presupposti e in assenza di qualsiasi tipo di contraddittorio, posto che non è stato effettuato alcun sopralluogo.

ii) In secondo luogo, l'art. 145 della **L.R.C. n. 7/2020** si riferisce esclusivamente alla apertura di attività commerciali. Per contro, la Associazione La Gymnasta è una Associazione Sportiva Dilettantistica che svolge esclusivamente attività di promozione della pratica sportiva senza fini di lucro.

Al capo 15.1.3. si è già fatto riferimento al regime previsto dall'art. 4 comma 2 del DPR 633/1972, che assoggetta ad IVA l'esercizio di imprese ricomprendendo in tale esercizio “ 2) le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte da altri enti pubblici e privati, compresi i consorzi, le associazioni o altre organizzazioni senza personalità giuridica e le società semplici, che abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole.”

Il successivo comma 4 stabilisce che “ si considerano effettuate in ogni caso nell'esercizio di imprese, a norma del precedente comma, anche le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte dalle società e dagli enti ivi indicati ai propri soci, associati o partecipanti. Per gli enti indicati al **n. 2)** del secondo comma, che non abbiano per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole, si considerano effettuate nel esercizio di imprese soltanto le cessioni di beni e le prestazioni di servizi fatte nell'esercizio di attività commerciali o agricole. Si considerano fatte nell'esercizio di attività commerciali anche le cessioni di beni e le prestazioni di servizi ai soci, associati o partecipanti verso pagamento di corrispettivi specifici, o di contributi supplementari determinati in funzione delle maggiori o diverse prestazioni alle quali danno diritto.”

Originariamente erano escluse da questo novero le attività “effettuate in conformità alle finalità istituzionali da associazioni politiche, sindacali e di categoria, religiose, assistenziali, culturali sportive dilettantistiche, di promozione sociale e di formazione extra-scolastica della persona”.

L'art. 5, comma 15-quater, lettera a), numero 1), del **D.L.** 21 ottobre 2021, **n.** 146, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2021, **n.** 215, ha tuttavia fatto venir meno l'esclusione per le società dilettantistiche (come per altre), senza tuttavia che la cosa sia andata a regime, in quanto l'applicazione della disposizione, così come modificata, decorre dal 1° gennaio 2026.

Non vi è quindi ancora, sotto un profilo fiscale l'assimilazione tra ASD e società commerciali, e questo comporta che l'affermazione contenuta nel provvedimento dell'ufficio tecnico del Comune sia errata. Nel **2024** la ASD La Gymnasta non era un'attività commerciale.

Ne discende che non vi è stata alcuna violazione del **d.lgs.** 222/2016 in materia di commercio.

18.4. Infine, il provvedimento in questione è viziato per illegittimità derivata, poiché sia il diniego di SCA che il provvedimento di diniego di apertura attività sono stati annullati.

19. Nel complesso, pur trattandosi di atti plurimotivati, nessuna motivazione è passata indenne al vaglio giurisdizionale che ha rilevato un generale difetto di motivazione e una istruttoria carente, le cui risultanze, nonostante i grandissimi sforzi delle ricorrenti nel rendersi collaborative, sono state completamente ignorate.

Gli atti impugnati vanno quindi annullati in toto, rimettendosi al Comune l'obbligo di riesaminare o esaminare ex novo le istanze che le ricorrenti volessero ripresentare.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sui provvedimenti indicati in epigrafe, accoglie il ricorso, le note del 3.12.2024 e i motivi aggiunti del 18.12.2024 e per l'effetto annulla i provvedimenti impugnati sub 1-2-3-4-5-.

Condanna il Comune di San Vitaliano al pagamento delle spese processuali in favore della FALP Service s.r.l. e della ASD La Gymnasta che liquida in euro 4000,00 oltre accessori di legge e c.u. con attribuzione al difensore antistatario.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 11 febbraio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Anna Pappalardo, Presidente

Maria Barbara Cavallo, Consigliere, Estensore

Mariagiovanna Amorizzo, Primo Referendario

L'ESTENSORE

Maria Barbara Cavallo

IL PRESIDENTE

Anna Pappalardo

IL SEGRETARIO