

Pubblicato il 04/03/2026

N. 00707/2026 REG.PROV.COLL.
N. 00129/2024 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia

sezione staccata di Catania (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 129 del 2024, proposto da
-OMISSIS-, rappresentata e difesa dall'avvocato Tino Scaffidi, con
domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Patti, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentato e difeso dall'avvocato Candeloro Nania, con domicilio
digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

- della nota Prot. Gen. n.-OMISSIS- del Responsabile del III Settore - Servizi Territoriali e Urbanistici - Servizio 1 Pianificazione Urbana e Edilizia Privata con cui è stata rigettata la **SCIA** in sanatoria n.-OMISSIS- del 13.02.2023;
- di ogni altro atto prodromico, consequenziale e, comunque, connesso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Patti;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 28 gennaio 2026 la dott.ssa Giuseppina Alessandra Sidoti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso in esame, l'odierna ricorrente ha impugnato la nota n.-OMISSIS- del 7 dicembre 2023, con cui l'amministrazione resistente ha rigettato la **Scia** in sanatoria dalla medesima presentata, ai sensi dell'art. 37 d.P.R. n. 380/2001 (all'epoca vigente), per la regolarizzazione di alcune opere prive di titolo abilitativo, consistenti nella divisione con tramezzatura di un'area parcheggio al servizio di una unità condominiale e regolarizzazione di un soppalco.

1.1. In punto di fatto, la ricorrente ha rappresentato di aver acquistato nel 1971 dagli originari costruttori e la proprietà di un appartamento posto al quarto piano della Palazzina "D", all'interno del Complesso-OMISSIS-, con contestuale *"diritto di posteggio coperto per un'autovettura, nel parcheggio coperto dello stesso edificio, nella parte a destra del portone di ingresso e sottostante all'appartamento venduto"*. In altri termini, per quanto di interesse, la ricorrente acquisiva il diritto di parcheggiare la propria autovettura in un'area posta al pianterreno dell'immobile, di estensione complessiva pari a 206 mq. e vincolata a parcheggio con Licenza di costruzione in variante n. -OMISSIS- (vincolo ribadito nell'Autorizzazione di Abitabilità dell'-OMISSIS-). In virtù del titolo di acquisto, la ricorrente, come tutti gli altri condomini del medesimo fabbricato, avrebbe da sempre goduto di un diritto reale d'uso sull'area destinata a parcheggio ubicata al piano terra della Palazzina "D" del complesso-OMISSIS-, un diritto che, con azione condivisa tra tutti i condomini, avrebbe legittimato, in correlazione alla facoltà di apportare migliorie e addizioni alla cosa utilizzata, la tramezzatura e la divisione

dell'ampia area destinata a parcheggio e la creazione di singoli box ad uso esclusivo dei singoli condomini. In particolare l'intervento edilizio, completo di soppalco, sarebbe stato eseguito parecchi anni or sono, subito dopo l'acquisto della propria unità immobiliare.

In relazione a tali interventi, l'amministrazione comunale notificava l'ordinanza di demolizione n. -OMISSIS-, intimandole, in qualità di responsabile dell'abuso in quanto detentrica, il ripristino dello status quo ante.

1.2. Ritenendo trattarsi di un abuso minore, la ricorrente, in qualità di "possessore", in data 13 febbraio 2023 presentava quindi una **Scia** in sanatoria ai sensi dell'art. 37 d.P.R. n. 380/2001, ai fini della regolarizzazione dei predetti abusi.

1.3. Con nota prot. -OMISSIS- del 13 marzo 2023, l'amministrazione comunale sospendeva l'efficacia della detta segnalazione, ravvisando *"la mancanza del titolo di proprietà riferito all'unità da regolarizzare, gli adempimenti riguardanti gli obblighi previsti dalla L. 64/74 e il pagamento della sanzione pecuniaria di €. 516,00 ai sensi dell'art. 37, comma, DPR 380/01"*. Seguiva, pertanto, un articolato contraddittorio tra il tecnico incaricato dalla ditta istante e l'amministrazione comunale, in esito al quale l'amministrazione adottava in via definitiva la nota oggetto di gravame, disponendo il "rigetto" e comunque "l'improduttività di effetti" della **Scia** con la seguente motivazione: *"la necessità del titolo di proprietà nasce dalla impossibilità allo stato di identificare l'immobile oggetto di **SCIA** in sanatoria – la quale ultima infatti non reca alcun identificativo catastale – ed è per questa ragione che non può prescindere dal titolo che equivale all'identificazione dell'immobile, ad oggi inesistente. Tale osservazione riguarda l'immobile in sé, a prescindere dalla qualifica soggettiva dell'istante. Risulta impossibile evadere alcuna richiesta in assenza di identificazione catastale dell'immobile [...]"*.

1.4. Il ricorso è affidato ad un'unica doglianza, rubricata *“Violazione/errata applicazione degli artt. 11, 23 e 37 DPR 380/2001. Eccesso di potere per travisamento dei fatti e difetto di motivazione”*.

Assume la deducente che, ai fini della richiesta di rilascio di un titolo abilitativo, non occorre necessariamente la qualifica di proprietario dell'immobile, essendo sufficiente che il richiedente ne abbia la legittima disponibilità in base ad una relazione qualificata, di natura reale o obbligatoria (art. 11, d.P.R. n. 380/2001, applicabile anche alla **Scia**, e art. 37, comma 4, del medesimo d.P.R.). Tale relazione qualificata sussisterebbe nel caso di specie, posto che la ricorrente e gli altri condomini godrebbero di un diritto reale d'uso sull'intera area destinata a parcheggio che, con la relativa divisione in spazi tramezzati secondo le indicazioni contenute negli atti di derivazione, avrebbe dato luogo ad un possesso esclusivo ultracinquantennale del box oggetto di **SCIA**. Pertanto, l'Amministrazione non avrebbe potuto rigettare la richiesta della ricorrente per la mancata produzione del titolo di proprietà, stante peraltro l'assenza di contrasti con gli altri condomini utilizzatori dei singoli box (tra i quali sarebbe intercorso un tacito accordo all'utilizzo esclusivo dei rispettivi spazi individuali). Inoltre, evidenzia la deducente, nessuna norma subordinerebbe la concessione del titolo abilitativo all'esatta identificazione catastale dell'opera abusiva, con la conseguenza che, in assenza di ulteriori motivazioni al riguardo, l'amministrazione non avrebbe potuto denegare il titolo sulla base di tale mera argomentazione. Nel caso di specie, peraltro, la **Scia** in sanatoria avrebbe esattamente indicato gli estremi catastali (Fg. -OMISSIS-) dell'area su cui sono stati realizzati gli abusi e avrebbe riportato tutti gli elementi di carattere tecnico e descrittivo utili ad identificare l'ubicazione e la consistenza delle opere oggetto di sanatoria. Prosegue la deducente evidenziando, sul punto, come l'accatastamento della singola unità avrebbe dovuto, semmai, rappresentare l'ordinaria conseguenza dell'accoglimento della **Scia**, considerato peraltro

che gli adempimenti catastali, trattandosi di adempimenti con finalità precipuamente fiscali, nulla avrebbero a vedere con i presupposti e le condizioni per il rilascio di autorizzazioni, certificazioni e titoli edilizi.

1.5. Parte ricorrente ha, quindi, formulato domanda di annullamento dell'atto impugnato, previa sospensione cautelare dello stesso.

2. All'esito della camera di consiglio del 14 febbraio 2024, con ordinanza n. 619/2024, il Collegio ha disposto incombenti istruttori a carico della parte ricorrente (regolarizzazione del deposito della notifica alla parte intimata) e dell'amministrazione comunale (documentata relazione in ordine all'esposto da cui hanno avuto origine gli accertamenti sull'immobile per cui è causa), all'epoca non costituita.

2.1. All'esito della successiva camera di consiglio dell'8 maggio 2024, con ordinanza n. 1722/2024, il Collegio, preso atto del mancato adempimento da parte dell'amministrazione comunale, ha reiterato l'obbligo istruttorio.

2.2. In data 14 maggio 2024 il Comune ha depositato una relazione.

2.3. All'esito della camera di consiglio del 24 luglio 2024, con ordinanza n. 322 del 2024, il Collegio ha rilevato *“che non vi è stato utile adempimento, essendosi limitata l'amministrazione a depositare una relazione, per altro monca”* e, ritenuto il fumus boni iuris, ha accolto la domanda cautelare, con *“riserva alla fase di merito di trarre conseguenze dal mancato esatto adempimento all'ordine del Giudice”*.

3. In data 13 agosto 2025 si è costituito in giudizio il Comune intimato, deducendo, ex adverso, l'infondatezza del gravame. In particolare, dopo aver ricostruito la vicenda per cui è causa, l'amministrazione ha sostenuto che l'assenza di idonei titoli in capo alla deducente non soltanto impedirebbe la presentazione della **SCIA** ma si rifletterebbe, altresì, in sede giurisdizionale, in carenza di legittimazione ad agire. Nel merito, ha evidenziato come il rilascio della **SCIA** non sia possibile, nel caso di specie, per due ordini di ragioni: la destinazione a parcheggio sarebbe stravolta dall'opera realizzata dal **condominio**; l'occupazione

riguarderebbe una porzione di area priva di individuazione specifica rispetto al parcheggio comune a tutti i condomini avente nel suo complesso una superficie totale pari a mq.206 ed identificato come particella-OMISSIS-. Invero, secondo l'amministrazione, nell'atto autorizzativo sarebbe necessario indicare l'esatto subalterno attribuito al vano abusivamente occupato. Ulteriormente, con articolate argomentazioni, il Comune ha evidenziato come la ricorrente non potrebbe opporre l'avvenuta usucapione di un immobile abusivo e come, in presenza di falsità nella **Scia**, l'autorità comunale possa intervenire anche oltre i termini di legge.

4. In data 5 gennaio 2026 parte ricorrente ha depositato documentazione comprovante l'avvenuto frazionamento dell'immobile nonché sentenza del Tribunale di Patti n. -OMISSIS- che, per quanto di interesse, ha accertato e dichiarato *“l'intervenuta usucapione della particella dell'area censita al NCEU di Messina al Foglio -OMISSIS-, nelle porzioni di seguito indicate: ... - 1,4 lettera A dell'estensione di mq 27 in favore dell'attrice Rebaudi Giuseppina ...”*.

4.1. In data 23 gennaio 2026, parte ricorrente ha depositato “Atto di individuazione catastale” e, in data 27 gennaio 2026, la “Nota di trascrizione”.

5. Alla pubblica udienza del 28 gennaio 2026, il difensore del Comune resistente si è opposto alla recente produzione documentale di parte ricorrente, assumendone la tardività, mentre il difensore di parte ricorrente ha fatto presente che trattasi di documentazione sopravvenuta a partire dal 29 gennaio 2025; dopo la discussione, il ricorso è stato posto in decisione.

6. Osserva preliminarmente il Collegio come la documentazione depositata in giudizio dalla parte ricorrente in vista dell'udienza di trattazione nel merito del ricorso, ancorché sia stata prodotta tardivamente (ai sensi dell'art. 73, co. 1, c.p.a.), non pone esigenze di autorizzazione alla sua produzione (art. 54 c.p.a.) o di sua espunzione, in quanto essa non rileva ai

fini della decisione della presente controversia, avente ad oggetto la legittimità dell'atto di rigetto della **Scia** in sanatoria, meglio indicata in epigrafe, da vagliarsi alla luce della situazione (in fatto e in diritto) esistente al momento della sua adozione (*tempus regit actum*). Le sopravvenienze - nel caso di specie, l'avvenuto accertamento in sede giudiziale della maturata usucapione dei singoli box in capo ai diversi condomini possessori e l'avvenuto frazionamento catastale dell'ampia area parcheggio posta al servizio del **condominio** - non possono automaticamente refluire ex post sulla legittimità del provvedimento impugnato, ferma restando la possibilità per l'amministrazione di prenderle in considerazione mediante l'adozione di atti successivi e consequenziali.

7. Così delineato il *thema decidendum*, è possibile passare ad esaminare il ricorso nel merito, il quale è fondato per le ragioni di seguito evidenziate.

8. La domanda di annullamento proposta dalla parte ricorrente, in particolare, si sviluppa intorno a due nuclei argomentativi, speculari ai contenuti del provvedimento di diniego di sanatoria gravato: con un primo ordine di argomentazioni, la ricorrente contesta – in sintesi – la legittimità del provvedimento impugnato per aver ritenuto, ai fini della presentazione di una **Scia** in sanatoria, la “necessità del titolo di proprietà” dell'immobile o manufatto oggetto dell'istanza stessa; con un secondo ordine di argomentazioni, la ricorrente si duole della pretesa mancata “identificazione catastale dell'immobile”, in quanto non prevista da alcuna norma quale presupposto per la concessione del titolo abilitativo in sanatoria.

8.1. Entrambe le doglianze sono condivisibili nei sensi di seguito esposti.

8.2. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 37 (ma anche 36 e oggi 36-bis), 11, comma 1, 20, comma 1, e 27 del D.P.R. n. 380 del 2001, l'autorità comunale, a fronte della richiesta di rilascio di un titolo edilizio, ha il potere e il dovere di accertare, nei confronti del richiedente, il possesso del requisito della legittimazione, ma non è tenuta a svolgere complessi

accertamenti istruttori, né a sostituirsi al giudice civile in caso di contestazioni, dovendo accertare semplicemente la disponibilità materiale dell'immobile (cfr. Cons. Stato, sez. II, 9 dicembre 2020, n. 7812) in assenza di contestazioni di terzi sulla legittimazione basate su elementi di immediata evidenza.

È, inoltre, principio consolidato - avallato dal chiaro dato normativo (art. 36 e 37, e oggi 36-bis, del T.U. edilizia) - che la legittimazione ad agire per il rilascio del titolo in sanatoria spetti non solo al proprietario, ma anche al solo responsabile dell'abuso.

In particolare, in merito alla legittimazione alla presentazione di una **Scia** in sanatoria, la tesi sostenuta dalla ricorrente trova un chiaro riscontro nella stessa littera legis. Infatti, ai sensi dell'art. 37 d.P.R. n. 380/2001 (ratione temporis vigente), *«ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, [...]»*. La disposizione, dunque, riconosceva – in termini non dissimili dall'attuale formulazione dell'art. 36 bis, d.P.R. n. 380/2001 – la legittimazione a presentare la **Scia** in sanatoria non soltanto al “proprietario” ma anche, in termini generali, al “responsabile dell'abuso”, tale dovendosi intendere l'esecutore materiale dell'opera, ovvero chi abbia la disponibilità del bene, al momento dell'emissione della misura repressiva (Cons. St. sez. VI 31.12.2018, n. 7305).

È stato sostenuto dalla giurisprudenza amministrativa, infatti, ai fini dell'individuazione delle categorie di soggetti legittimati a presentare un'istanza di sanatoria ex art. 36 d.P.R. n. 380/2001, con approdi trasponibili anche alla **SCIA** in sanatoria (stante l'evidente omogeneità nella finalità dei due istituti), che “responsabile dell'abuso” è «lo stesso esecutore materiale, ovvero chi abbia la disponibilità del bene, al momento

dell'emissione della misura repressiva (ivi compresi, evidentemente, concessionari o conduttori dell'area interessata, fatte salve le eventuali azioni di rivalsa di questi ultimi - oltre che dei proprietari - nei confronti degli esecutori materiali delle opere, sulla base dei rapporti interni intercorsi: cfr. anche, per il principio, mai più messo in discussione, Cons. Stato, Sez. V, 8 giugno 1994 n. 614 e Cons. giust. amm. Sic. 29 luglio 1992 n. 229)» (Cons. St., 7 aprile 2023, n. 3587).

In termini non dissimili, è stato precisato che «“responsabile della realizzazione” non deve essere inteso in senso strettamente storico-causale, come unico autore materiale dell'intervento abusivo, bensì in un'accezione più ampia, in linea con l'art. 29 del d.P.R. 380/2001, che include anche il soggetto che, per la sua relazione attuale con il bene, può e deve farsi carico della sua “regolarizzazione” o rimozione» (T.A.R. Campania, sez. IV, 30 gennaio 2025, n. 817).

8.3. Ciò posto, la qualifica di parte ricorrente di titolare di “diritto di posteggio coperto per un'autovettura, nel parcheggio coperto dello stesso edificio, nella parte a destra del portone di ingresso e sottostante all'appartamento venduto” (cfr. contratto di compravendita) e di “responsabile dell'abuso”, in quanto autore materiale dell'abuso avente la piena disponibilità materiale del bene, così come fonda (rectius, ha fondato), in prima battuta, la legittimazione passiva a subire l'ordinanza di demolizione, specularmente sorregge, in seconda battuta, la legittimazione attiva alla regolarizzazione del bene, nelle ordinarie modalità di cui all'art. 36 d.P.R. n. 380/2001, ovvero tramite la procedura semplificata della segnalazione certificata in sanatoria (oggi, art. 36 bis d.P.R. n. 380/2001).

8.4. Nel caso in esame, peraltro, non sono emerse eventuali posizioni di controinteresse (ad esempio, un condomino pretermesso o insoddisfatto), tali da “delegittimare” la ricorrente alla presentazione dell'istanza di sanatoria o paralizzarne, in concreto, la procedibilità, e ciò nonostante il Collegio abbia reiterato con due ordinanze istruttorie al Comune la

richiesta di indicazione di eventuali posizioni di controinteresse, riservandosi di trarre conseguenze dal mancato esatto adempimento dell'ordine del Giudice. Alla stessa stregua non risultano in atti opposizioni da parte dei soggetti che, all'epoca, risultavano proprietari dell'area, oggi oggetto di accertata e dichiarata usucapione, per quanto di interesse, in favore della ricorrente.

8.5. Ne consegue, in definitiva, che, contrariamente a quanto ritenuto dall'amministrazione nel provvedimento impugnato, l'odierna parte ricorrente doveva ritenersi pienamente legittimata a presentare la detta **Scia** in sanatoria, disponendo la stessa del bene controverso sulla base di quanto esposto.

9. Con ulteriore censura parte ricorrente contesta l'operato del Comune che ha ritenuto non sanabile l'opera in questione per la ritenuta "impossibilità allo stato di identificare catastalmente l'immobile oggetto di sanatoria – la quale ultima infatti non reca alcun identificativo catastale – ...". Sostiene in particolare la ricorrente che nessuna norma subordina la concessione del titolo abilitativo in sanatoria all'esatta identificazione catastale dell'opera abusiva; d'altronde, la ricorrente avrebbe, nella domanda di sanatoria, esattamente indicato gli estremi catastali dell'area di parcheggio in questione (fg. -OMISSIS-), in cui ricadevano le opere abusive, producendo i disegni di progetto, con planimetria dell'intera area terranea del fabbricato e specifica identificazione delle opere oggetto di sanatoria. Né si sarebbe potuto pretendere l'aggiornamento dei dati catastali prima dell'accertamento della conformità da parte del Comune.

9.1. Anche tale censura, come sopra anticipato, è fondata.

9.2. Quanto alla ritenuta "assenza di identificazione catastale dell'immobile", va dato atto che, tuttavia, parte ricorrente nella domanda di sanatoria, nella sezione della "Localizzazione dell'intervento", ha indicato il bene da sanare identificato con il fg. -OMISSIS-, corredato da indicazioni degli elementi di carattere tecnico e descrittivo che servivano a

identificare in modo inequivoco l'ubicazione e la consistenza delle opere oggetto di sanatoria, peraltro già fatte oggetto di ordine demolitorio da parte del Comune, e quindi allo stesso ben note.

9.3. Inoltre, dalla relazione tecnica allegata alla **SCIA** si evince nuovamente il dato catastale del parcheggio e, in più, viene specificato che “il locale interessato dalla “divisione” è stato accatastato nel 1969 in un unico subalterno (sub 1), nonostante lo stesso era materialmente diviso in due locali non comunicanti separati dal corpo scala/ascensore, posto in posizione centrale. In particolare, la porzione di garage per cui si chiede sanatoria, indicata in planimetria con la lettera A, si trova nel locale posto a est, sul fronte nord ad angolo e confinante a sud con la cabina -OMISSIS- e ad ovest con il garage indicato con la lettera B ...”.

È priva di pregio, allora, la motivazione posta in essere dal Comune al fine del rigetto della **SCIA** in sanatoria, poiché risulta facilmente individuabile la struttura oggetto della sanatoria e, per quanto sopra, la legittimazione della ditta ricorrente alla sua presentazione.

9.4. In aggiunta, va rimarcato che la normativa in materia di sanatoria non prevede il previo aggiornamento catastale ai fini dell'accertamento di conformità, espressamente richiesto dalla legge, invece, in caso di condono edilizio (ex art. 39 l. n. 724/94 e da ultimo d.l. 30/09/2003, n. 269, art. 32, comma 37), ove si pone quale prerequisite essenziale per il perfezionamento della procedura, per l'appunto, la preventiva “denuncia in catasto” dell'immobile.

9.5. Invero, la circostanza che non fosse ancora intervenuto l'aggiornamento catastale al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria non costituiva, di per sé - e quindi indipendentemente da qualsivoglia accertamento circa la sanabilità dell'opera -, un ostacolo formale al rilascio della **SCIA** in sanatoria, dovendosi, di contro, ritenere che un tale onere sorga a fronte dell'avvenuta regolarizzazione delle opere,

essendo definitivamente venuto meno l'obbligo di provvedere alla relativa rimozione in esecuzione delle misure repressive.

Pretendere, come nel caso di specie, un tale adempimento a pena di inammissibilità del ricorso all'istituto della sanatoria, significa introdurre un onere non prescritto dalla normativa vigente e dalla potenziale inutile gravosità per il privato (si pensi al caso in cui l'istanza di sanatoria venga rigettata, con conseguente obbligo di ripristino degli originari dati catastali).

10. In definitiva, il ricorso è fondato e va accolto, con annullamento del provvedimento impugnato.

11. Le spese, in via d'eccezione, possono essere compensate in ragione della peculiarità della vicenda contenziosa.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione staccata di Catania (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla l'atto impugnato.

Spese compensate.

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 di parte ricorrente e di ogni altra persona menzionata nella presente sentenza.

Così deciso in Catania nella camera di consiglio del giorno 28 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Pancrazio Maria Savasta, Presidente

Giuseppina Alessandra Sidoti, Consigliere, Estensore

Calogero Commandatore, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Giuseppina Alessandra Sidoti

IL PRESIDENTE
Pancrazio Maria Savasta

IL SEGRETARIO

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