

EDILIZIA ED URBANISTICA: T.R.G.A.Trento, Sentenza 7 marzo 2023, n. 30, in Urbanistica e appalti, n. 5/2023, pag. 641: “*La rilevanza della buona fede nell’interpretazione della SCIA*”, di A. Licci Marini

- 1.- Edilizia ed urbanistica - Zone territoriali omogenee - Nozione - Individuazione.**
- 2. - Edilizia ed urbanistica - S.C.I.A. - Interpretazione secondo buona fede - Necessità.**
- 3. - Edilizia ed urbanistica - S.C.I.A. - Effetti diversi da quelli che l’Amministrazione ha ragionevolmente ricondotto alla segnalazione stessa - Impossibilità - Ragioni.**
- 4. - Edilizia ed urbanistica - S.C.I.A.- Coerenza con la disciplina posta dalle N.T.A. - Necessità.**
- 5. - Procedimento amministrativo - Osservazioni procedurali dell’interessato - Obbligo di puntuale analitica confutazione - Insussistenza.**

1. Si definiscono zone territoriali omogenee le zone in cui viene diviso il territorio comunale nell’ambito della cosiddetta zonizzazione operata attraverso le previsioni dei piani regolatori generali, i quali disciplinano, tra l’altro, gli interventi ammessi in ciascuna zona territoriale omogenea.

2. Considerato che la S.C.I.A. non si configura come un’istanza di parte per l’avvio di un procedimento amministrativo, bensì come una dichiarazione di volontà privata, con la quale l’interessato segnala all’Amministrazione l’intenzione di intraprendere una determinata attività ammessa direttamente dalla legge (*ex multis*, T.A.R. Campania Napoli, Sez. VIII, 3 dicembre 2021, n. 7787) - deve ritenersi che nell’interpretazione di una S.C.I.A. trovino applicazione, oltre al criterio letterale, anche gli altri criteri ermeneutici previsti dal codice civile, ivi compreso quello dell’interpretazione secondo buona fede, nel senso che all’Amministrazione, al segnalante o a un terzo che vi abbia interesse non è consentito prospettare un’interpretazione della S.C.I.A. che miri a sovvertire il ragionevole affidamento ingenerato dall’atto stesso circa l’effettiva natura dell’intervento oggetto della segnalazione.

3. Anche nel rapporto tra segnalante e Amministrazione titolare del potere di controllo sulla segnalazione (rapporto delineato dalla disposizione generale dell’art. 19 della legge n. 241/1990 e da disposizioni speciali come quella dell’art. 86 della legge provinciale n. 15/2015) deve trovare applicazione il generale principio di buona fede e correttezza, per effetto del quale non può ammettersi che, in ragione del contenuto non univoco che una S.C.I.A. e i documenti alla stessa allegati potrebbero presentare, il segnalante o un terzo pretendano di far discendere dalla segnalazione effetti diversi da quelli che l’Amministrazione, nell’esercizio del potere di controllo ad essa attribuito, ha ragionevolmente ricondotto alla segnalazione stessa.

4. L’intervento oggetto della segnalazione poteva essere assentito solo a condizione che fosse prospettato in termini coerenti con la disciplina posta dagli articoli 23, comma 2, secondo periodo, e 10, comma 12, delle N.T.A..

5. L’Amministrazione non è tenuta ad operare una puntuale e analitica confutazione delle osservazioni procedurali dell’interessato; al contrario, per giustificare l’adozione del provvedimento conclusivo del procedimento è sufficiente che vengano esternate in motivazione, complessivamente e logicamente, le ragioni poste a fondamento del provvedimento stesso,

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l’atto di costituzione in giudizio del Comune di Lavarone;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 23 febbraio 2023 il dott. Carlo Polidori e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. I fatti di causa, come riferiti dalla ricorrente, possono essere sintetizzati come segue.

Nell'anno 2019 la società Santa Lucia Immobiliare S.a.s. di Zanon Livio & C. (di seguito S.L. Immobiliare) ha acquistato un immobile ubicato all'interno di una zona inclusa tra le "*aree a carattere terziario esistenti e di progetto*" del territorio del Comune di Lavarone. Tale immobile corrisponde alla particella edificiale p.ed. 1320 C.C. Lavarone (di seguito p.ed. 1320) ed è suddiviso in tre porzioni materiali, una delle quali - la porzione materiale 3 (di seguito p.m. 3) - identifica un'autonoma unità immobiliare ubicata al piano sottotetto.

La ricorrente, avendo interesse ad acquistare i locali ubicati al piano sottotetto a condizione che avessero una destinazione residenziale, ha chiesto chiarimenti al riguardo alla S.L. Immobiliare, la quale ha precisato che, secondo la documentazione relativa all'immobile contraddistinto dalla p.ed. 1320, il Comune di Lavarone già nell'anno 2003 aveva accolto un'istanza, formulata dall'allora proprietario dell'immobile (signor Flavio Bertoldi) per il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali dei predetti locali, previo pagamento (poi non eseguito) del previsto contributo di concessione. Alla luce dell'interesse manifestato dalla ricorrente la S.L. Immobiliare in data 30 ottobre 2020 ha presentato una S.C.I.A. per il mutamento di destinazione d'uso dei locali ubicati al piano sottotetto, corredata dalla relazione tecnico-illustrativa esplicativa della nuova destinazione e dalle relative tavole, ivi compresa la tavola n. 2, relativa al calcolo del contributo di concessione dovuto per l'intervento. A seguito della presentazione di tale S.C.I.A. il Comune non ha formulato rilievi e entro il termine perentorio di 30 giorni di cui all'art. 86, comma 7, della legge provinciale n. 15/2015 non ha adottato alcun provvedimento inibitorio, sicché la S.C.I.A. si è perfezionata in data 30 novembre 2020.

Tenuto conto dell'intervenuto mutamento di destinazione d'uso, confermato dall'accatastamento della p.m. 3 nella categoria A3 e dalla relativa corrispondenza a livello tavolare, la ricorrente con contratto di compravendita del 21 dicembre 2020 ha acquistato tale porzione materiale. Peraltro in seguito è emersa l'opportunità di realizzare due distinte unità immobiliari e, quindi, la ricorrente in data 7 gennaio 2022 ha chiesto l'autorizzazione ai fini paesaggistici per realizzare una scala interna al fabbricato - istanza accolta dalla competente Commissione per la Pianificazione Territoriale ed il Paesaggio con la delibera n. 7 del 2022 - e in data 21 febbraio 2022 ha presentato la S.C.I.A. in epigrafe indicata.

A seguito della presentazione di tale S.C.I.A. il Comune di Lavarone con l'impugnata nota prot. n. 1132 in data 2 marzo 2022 ha però comunicato la sussistenza di profili di incompatibilità dell'intervento segnalato con la disciplina urbanistica ed ha chiesto la produzione di documentazione integrativa al riguardo. Nonostante la presentazione della documentazione richiesta, in data 23 maggio 2022 è stata comunicata l'impugnata determinazione prot. n. 2685, ove sono state esplicitate le ragioni ostative al perfezionamento della S.C.I.A., con conseguente "reiezione" della stessa.

2. Dei provvedimenti impugnati la ricorrente chiede ora l'annullamento, deducendo le seguenti censure.

I) *Eccesso di potere per difetto di istruttoria, travisamento della realtà, illogicità manifesta, contraddittorietà con precedenti determinazioni amministrative e perplessità della motivazione.*

Secondo la ricorrente, l'impugnata determinazione prot. n. 2685 è frutto dell'asserita «*configurazione "terziaria" dell'unità immobiliare di proprietà della signora Elisabetta Zanon, la quale, nella prospettiva comunale, sarebbe stata attualmente connotata da una relativa fruibilità a fini abitativi, esclusivamente per soddisfare esigenze di carattere residenziale del conduttore o del custode di una asserita attività terziaria*», nonché della conseguente «*idoneità dell'attività oggetto della S.C.I.A. presentata a produrre, ove attuata, uno "scorporo e svincolo" della parte residenziale da una non meglio precisata attività*». Tuttavia entrambi i presupposti adottati dal Comune sono errati.

Innanzitutto è errato l'assunto secondo il quale la p.m. 3 costituirebbe un alloggio per il custode di un'attività terziaria insediata all'interno della p.ed. 1320. Difatti la p.m. 3 è l'unica porzione della p.ed. 1320 di proprietà della ricorrente ed è stata oggetto della S.C.I.A. presentata dalla S.L. Immobiliare in data 30 ottobre 2020, che si è perfezionata senza che il Comune abbia esercitato il potere inibitorio di cui all'art. 86, comma 7, della legge provinciale n. 15/2015. Risulta, quindi, oramai assentito il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, per la quale è stato corrisposto il contributo di concessione dovuto. Del resto la relazione illustrativa allegata alla predetta S.C.I.A. chiariva la tipologia di mutamento di destinazione d'uso proposta dalla S.L. Immobiliare, funzionale (non già alla creazione dell'alloggio del custode, bensì) a realizzare una residenza ordinaria. Pertanto l'intervento oggetto della S.C.I.A. in epigrafe indicata non comporta alcun mutamento di destinazione d'uso, perseguendo solo il fine di realizzare una diversa e più razionale modalità di utilizzo di una superficie già destinata a residenza ordinaria.

Né sussiste l'ulteriore elemento preclusivo dell'intervento oggetto della S.C.I.A. in epigrafe indicata - costituito dall'asserito «*scorporo e svincolo della parte residenziale*» - perché la p.m. 3, proprio per effetto della S.C.I.A. presentata dalla S.L. Immobiliare, già rappresenta una superficie fruibile

per esigenze abitative di carattere ordinario, scollegate dalle modalità di utilizzo delle altre porzioni materiali della p.ed. 1320.

Dunque l'impugnata determinazione prot. n. 2685 si pone in contrasto con le determinazioni assunte dal Comune nel 2003 nei confronti del precedente proprietario della p.ed. 1320 C.C., nonché con la condotta tenuta dal Comune stesso a fronte della S.C.I.A. presentata nel 2020 dalla S.L. Immobiliare.

II) *Erronea applicazione di legge (art. 10, comma 12) e violazione di legge (articoli 23 e 10, comma 4, delle norme di attuazione del P.R.G.), nonché eccesso di potere per carenza di motivazione.*

Secondo la ricorrente, l'impugnata determinazione prot. n. 2685 è frutto anche di un'errata interpretazione delle disposizioni contenute negli articoli 23, comma 2, e 10, comma 4, delle norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Lavarone (di seguito (di seguito N.T.A.).

Il Comune afferma che l'intervento proposto è in contrasto con l'art. 23, comma 2, delle N.T.A., che preclude la realizzazione di insediamenti residenziali all'interno delle aree a carattere terziario. Tuttavia tale preclusione si riferisce *«esclusivamente alla creazione di autonomi complessi edificiali a vocazione prevalentemente abitativa»*, i quali - ancorché usualmente compatibili con la funzione terziaria, nel rispetto dell'approccio polifunzionale della moderna pianificazione territoriale, caratterizzato dal superamento le ormai obsolete suddivisioni del territorio in comparti stagni connotati da zonizzazioni monofunzionali - non consentirebbero il perseguimento della funzione propria delle aree a carattere terziario. Invece l'art. 10, comma 4, delle N.T.A., *«nel definire le funzioni che contraddistinguono i fabbricati terziari (ossia insediabili nelle corrispondenti zone individuate dalla cartografia dello strumento urbanistico comunale stesso), annovera tra tali manufatti, oltre a quelli destinati ad ufficio e ad attività commerciali, ricettive di tipo alberghiero, colonie, ostelli e simili, nonché quelli ove si erogano servizi pubblici e privati, anche gli edifici residenziali nei quali la parte residenziale non eccede il 50% della superficie utile, consentendo, in tale modo, il soddisfacimento di funzioni terziarie alla parte prevalente degli edifici stessi»*, e nel caso della p.m. 3 la percentuale di superficie destinata a residenza ordinaria risulterebbe di gran lunga inferiore a quella prevista dall'art. 10, comma 4, ossia meno del 50% della superficie utile netta (S.U.N.) complessiva, fermo restando che l'intervento oggetto della S.C.I.A. in epigrafe indicata consiste nella *«mera suddivisione di una superficie a vocazione abitativa ordinaria, già legittimamente esistente»*, come tale improduttiva di qualsivoglia mutamento della relativa destinazione o di un incremento della S.U.N.. Dunque, seppure l'intervento avesse comportato il conferimento di una nuova destinazione abitativa alla p.m. 3, l'intervento stesso sarebbe comunque

consentito in quanto la percentuale di superficie destinata a residenza ordinaria risulta di gran lunga inferiore a quella indicata nell'art. 10, comma 4, delle N.T.A..

Neppure il riferimento all'art. 10, comma 12, delle N.T.A., contenuto nella motivazione del provvedimento impugnato può giustificare il rigetto della S.C.I.A. in epigrafe indicata. Tale disposizione rappresenta *«una c.d. norma di chiusura, che legittima la realizzazione di alloggi pertinenziali ad attività insediate in immobili esistenti, da mettere a disposizione del conduttore o del custode delle stesse, e ciò indipendentemente dalla compatibilità funzionale di zona delle medesime»*. Tuttavia la disposizione non è applicabile nel caso in esame, dovendo trovare applicazione la *«disposizione di carattere speciale»* - e, come tale, derogatoria - dell'art. 10, comma 4, delle N.T.A., che *«individua le caratteristiche funzionali degli immobili di carattere terziario, individuando le singole funzioni ammesse all'interno dei medesimi, comprese quelle di carattere residenziale, nel rispetto di determinate percentuali»*. Inoltre l'art. 10, comma 12, delle N.T.A. persegue delle finalità diverse da quelle erroneamente individuate nel provvedimento impugnato, perché consente di realizzare alloggi pertinenziali al servizio di unità immobiliari aventi destinazioni diverse da quella abitativa anche laddove tali tipologie di intervento non siano ammesse dalle singole norme di zona.

Inoltre l'impugnata determinazione prot. n. 2685 è viziata per carenza di motivazione perché l'Amministrazione non ha preso posizione sulle osservazioni della ricorrente ove sono state indicate le ragioni che rendono l'intervento proposto ammissibile dal punto di vista urbanistico.

3. Il Comune di Lavarone si è costituito in giudizio per resistere al ricorso e con memoria depositata in data 23 gennaio 2022 ha replicato alle suesposte censure osservando preliminarmente che: A) l'immobile contraddistinto dalla p.ed. 1320 è articolato su tre piani - un piano seminterrato (p.m. 1) e un piano terra (p.m. 2), di proprietà della società S.L. Immobiliare, ed un piano sottotetto (p.m. 3), di proprietà della ricorrente - ed *«ha sempre avuto destinazione "terziaria", sin dalla data della sua edificazione, avvenuta nei primi anni '90 del secolo scorso, secondo la configurazione originaria: bowling e sala giochi al piano seminterrato, discoteca e ristorante al piano terra, locali di servizio al piano seminterrato»*; B) in particolare la zona ove insiste l'immobile è ricompresa all'interno delle *«aree a carattere terziario esistenti e di progetto»*, la cui disciplina - costituita dagli articoli 23 e 10, comma 12, delle N.T.A. - è rimasta sino ad oggi pressoché immutata; C) conformemente a tale disciplina nel 2003 la società Ekele s.r.l. (al tempo proprietaria dell'intera p.ed. 1320) ha presentato una domanda di autorizzazione per il mutamento di destinazione d'uso del piano sottotetto, chiedendo ai sensi dell'art. 10, comma 12, delle norme di attuazione di *«poter riclassificare i locali ivi collocati, strumentali delle attività terziarie svolte all'interno del complesso (spogliatoi e servizi per il personale, depositi, uffici ed archivi) in un appartamento*

destinato ad essere “usufruito dal personale e dal conduttore” del complesso», e in tale occasione l'Amministrazione ha quantificato il contributo di concessione dovuto «mantenendo come riferimento i parametri riferiti alla destinazione d'uso C2-manufatti commerciali (in coerenza con l'utilizzo indicato di alloggio per il conduttore), come stabiliti dalla disciplina al tempo in vigore»; D) nel 2008 è pervenuta un'istanza volta ad ottenere un parere preliminare sulla possibilità di modificare la destinazione d'uso del piano sottotetto per realizzare alloggi per i gestori del bowling e dei negozi-uffici che si ipotizzava di collocare ai piani inferiori, ma l'Amministrazione con nota del 20 giugno 2008 ha confermato al riguardo che, «come specificato dal comma 12 dell'art. 10, “...la funzione residenziale non può superare il 20% del volume urbanistico realizzato con un massimo di 700 mc per tutti gli altri fabbricati ...”. Inoltre pare opportuno evidenziare che la residenza dovrà essere riservata al conduttore / custode dell'attività terziaria, non potrà mai costituire una unità edilizia a sé stante, dovrà essere vincolata all'attività, non vendibile separatamente e non alienabile ad alcun titolo, in locazione, in proprietà o comodato o altro anche con iscrizione tavolare del vincolo sopra esposto»; E) nel 2020 l'Ufficio tecnico comunale è stato nuovamente interpellato in merito al cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto dal signor Antonello Iacca, in qualità di promissario acquirente della p.m. 3, il quale - per il tramite dell'ing. Follador - ha manifestato l'intenzione di destinare il piano sottotetto a residenza autonoma, ma l'Ufficio ha ribadito che la disciplina di zona precludeva la realizzazione di insediamenti residenziali autonomi; F) in seguito la S.L. Immobiliare, al dichiarato fine di «valorizzare l'intera struttura polifunzionale», ha presentato - sempre per il tramite dell'ing. Follador - una S.C.I.A. per il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto e l'Ufficio tecnico comunale non ha mosso contestazioni al riguardo perché «il piano sottotetto veniva (e doveva essere) riservato a residenza del conduttore/custode delle attività terziarie insediate ai livelli inferiori, nell'ambito della dichiarata “valorizzazione” dell'intera struttura polifunzionale»; G) la delibera della competente Commissione per la Pianificazione Territoriale ed il Paesaggio n. 7 del 2022, richiamata da controparte, pur riconoscendo la conformità delle opere di cui trattasi alla normativa provinciale in materia di tutela paesaggistico-ambientale, ha evidenziato che «il Sindaco riferisce che si riserva l'attestazione di conformità urbanistica, in quanto la destinazione residenziale in edifici in area terziaria rimane vincolata dalle norme del PRG alla realizzazione dell'alloggio del custode», e che l'autorizzazione paesaggistica è stata dichiarata «valida ai soli fini della tutela paesaggistico-ambientale, fatta salva la competenza del Comune in materia di conformità dell'opera con gli strumenti di pianificazione urbanistica e relativi regolamenti di attuazione»; H) quanto alla S.C.I.A. in epigrafe indicata, non avendo la ricorrente fornito riscontro all'impugnata nota prot. n. 1132 in data 2 marzo 2022, l'Ufficio tecnico comunale con nota del 6

aprile 2022 ha fissato un ulteriore termine di 30 giorni, entro il quale l'ing. Follador ha trasmesso la nota prot. 2275 in data 5 maggio 2022, ivi invocando l'applicazione dell'art. 10, comma 4, delle N.T.A., ma senza fornire alcuna integrazione documentale in merito all'applicazione della disciplina posta dall'art. 10, comma 12, delle N.T.A. e; I) da ultimo, con l'impugnata determinazione prot. n. 2685 è stata rigettata la S.C.I.A. in epigrafe indicata.

In particolare nella motivazione della determinazione prot. n. 2685 si legge che: A) le opere oggetto della S.C.I.A. in epigrafe indicata *«risultano essere in contrasto con la destinazione urbanistica della p.ed. 1320 oggetto d'intervento - Art. 23 - Aree a carattere terziario, ed in particolare con il generale divieto di realizzazione di insediamento residenziale in tali aree»*; B) l'intervento, *«volto a suddividere in due unità immobiliari residenziali la porzione già abilitata a tale destinazione, non si configura come "realizzazione di residenza per il conduttore o per il custode", ai sensi del citato art. 10, comma 12, del PRG vigente, in quanto non risulta aperta alcuna attività terziaria direttamente funzionale a due unità residenziali per il custode; l'intervento è segnalato da soggetto diverso (avente causa) dal proprietario della volumetria terziaria, è diretto a suddividere in due unità a sé stanti l'attuale residenza per il conduttore o il custode, nonché in quanto comportante scorporo e svincolo della parte residenziale dall'attività»*.

Tanto premesso, secondo il Comune, il primo motivo di ricorso è infondato perché la S.L. Immobiliare nella relazione tecnico illustrativa allegata alla S.C.I.A. presentata in data 30 ottobre 2020 non ha specificato l'asserito intento di separare funzionalmente i locali ubicati al piano sottotetto dalla restante parte dell'immobile, in modo da scorporarli dalla destinazione terziaria e da renderli autonomamente fruibili come residenza. Anzi, nella predetta relazione è stata indicata l'intenzione di *«valorizzare l'intera struttura polifunzionale riportandola in attività a partire dal cambio di destinazione d'uso senza opere del piano primo-sottotetto»*, precisando altresì che *«la modifica richiesta non comporta un aumento del carico urbanistico sull'edificio»*. Dunque *«risultava e risulta a tutt'oggi del tutto logico»* intendere la destinazione d'uso abitativa impressa con la predetta S.C.I.A. al piano sottotetto della p.ed. 1320 come *«servente ed accessoria rispetto alle attività terziarie svolte ai piani inferiori»*, conformemente a quanto previsto dall'art. 10, comma 12, delle N.T.A.. Del resto, che l'intervento fosse finalizzato alla realizzazione di una residenza del custode/conduttore era confermato dal fatto che il cambio di destinazione d'uso: A) era richiesto dal medesimo soggetto proprietario dei piani inferiori dell'edificio, ove erano ubicate le attività terziarie che ci si proponeva di *«riportare in attività»*; B) non era accompagnato dalla previsione di nuovi accessi all'unità abitativa, autonomi e separati rispetto all'ascensore ed alle scale già esistenti, entrambe collegate al bar al piano inferiore.

Inoltre, sempre secondo il Comune, le tesi di controparte non trovano conforto neppure nei criteri di calcolo utilizzati dalla S.L. Immobiliare per quantificare il contributo di costruzione dovuto per l'intervento oggetto della S.C.I.A presentata in data 30 ottobre 2020. Difatti il contributo è riferito alla destinazione "*Al residenza ordinaria*", così facendo corretta applicazione dell'art. 45, comma 5, del d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg (recante il Regolamento urbanistico-edilizio provinciale), vigente *ratione temporis*, il quale - nell'individuare le categorie tipologico-funzionali rilevanti ai fini della determinazione del contributo di costruzione - dispone che "*le unità residenziali realizzate nelle aree agricole, produttive e alberghiere sono assegnate alla sotto categoria A1 (Residenza ordinaria) indicata nella tabella B*". Pertanto nell'anno 2020, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, la realizzazione dell'unità residenziale di cui trattasi era da ricondurre alla categoria A1.

Né può ritenersi, a giudizio del Comune, che l'autonoma destinazione funzionale della p.m. 3 derivi dal fatto che trattasi dell'unica porzione della p.ed. 1320 di proprietà della ricorrente. Difatti l'odierno assetto proprietario delle tre porzioni materiali della p.ed. 1320 - sopravvenuto alla S.C.I.A. presentata nel 2020 - non assume alcuna rilevanza al fine di dimostrare l'asserito mutamento di destinazione d'uso del piano sottotetto. In particolare tale S.C.I.A. è stata presentata dalla S.L. Immobiliare quale unica proprietaria della p.ed. 1320, che nel 2020 neppure risultava suddivisa in distinte porzioni materiali. Pertanto l'Amministrazione, ai fini dell'esame della predetta S.C.I.A., ha preso atto solo delle circostanze fattuali che univocamente stavano ad indicare l'intenzione della S.L. Immobiliare di destinare il piano sottotetto a residenza del custode/conduuttore. Solo in data 29 dicembre 2020, ossia due mesi dopo la presentazione della predetta S.C.I.A., la p.ed. 1320 è stata suddivisa in tre porzioni materiali e, contestualmente, è stato intavolato il trasferimento di proprietà della p.m. 3 a favore della ricorrente (come risulta dalla visura tavolare storica versata in atti). Pertanto il trasferimento di proprietà della p.m. 3 - lungi dal poter imprimere una nuova destinazione d'uso residenziale al piano sottotetto - ha solo anticipato, nonostante la mancanza di un idoneo titolo edilizio, l'inammissibile intento della S.L. Immobiliare e della ricorrente di scorporare la p.m. 3 dall'originaria destinazione d'uso.

Al secondo motivo di ricorso il Comune ha replicato osservando che l'art. 10, comma 4, delle N.T.A. non reca un'autorizzazione generale volta a consentire la realizzazione di nuove residenze all'interno di edifici destinati ad attività terziarie, introducendo deroghe alla disciplina urbanistica della zona. Si tratta piuttosto di una disposizione avente natura meramente definitoria, da interpretare in coerenza con le possibilità edificatorie previste per le singole destinazioni urbanistiche. Difatti la funzione di tale disposizione consiste nell'indicare i criteri che permettono di qualificare come terziari gli edifici esistenti e - diversamente da quella del comma 12 del medesimo

art. 10 - non fa cenno agli interventi edilizi ammessi, esprimendosi in termini puramente descrittivi (*“per fabbricati terziari si intendono ...”*). In tale prospettiva il riferimento agli *“edifici residenziali”* contenuto nella seconda parte del comma 4 dev'essere letto in relazione a quanto previsto dall'art. 24 delle N.T.A., ove sono disciplinati gli interventi assentiti nelle *“zone integrate miste residenziali e terziarie”*. Difatti in tali aree viene espressamente consentita *“la localizzazione integrata di costruzioni a carattere con attività terziarie o quaternarie”*, prevedendo anche che *“la percentuale massima del volume edificato da riservare a residenza è pari al 70% dell'intero edificio”*. Pertanto lo scopo della seconda parte del comma 4 è solo chiarire che gli edifici *“integrati”* sono considerati come *“terziari”* qualora la *“residenza occupi meno del 50% della superficie utile”*.

In definitiva, secondo il Comune, la ricorrente invoca l'art. 10, comma 4, delle N.T.A. per tentare di legittimare la realizzazione di autonome unità residenziali all'interno delle aree a carattere terziario, nelle quali, però, ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. *“non sono comunque ammessi insediamenti residenziali”*; inoltre nessuna efficacia derogatoria della disciplina posta dall'art. 23 può essere attribuita alla disposizione dell'art. 10, comma 4, delle N.T.A., sia perché trattasi di una norma meramente definitoria, sia perché nelle aree a carattere terziario l'unica possibilità di destinare singoli locali ad uso residenziale è quella prevista dall'art. 10, comma 12, delle N.T.A..

Inoltre, sempre secondo il Comune, la non conformità urbanistica dell'intervento oggetto della S.C.I.A. in epigrafe indicata era ben nota alla ricorrente. Difatti, dagli atti di causa emerge uno stretto collegamento funzionale tra tale segnalazione e le precedenti iniziative assunte dalla ricorrente e dalla S.L. Immobiliare, al punto che è possibile ipotizzare un vero e proprio intento elusivo del divieto posto dall'art. 23 delle N.T.A.. Si deve infatti considerare che: A) nei mesi di settembre e ottobre 2020 il signor Iacca, per il tramite dell'ing. Follador, ha manifestato l'intenzione di presentare una S.C.I.A. per imprimere un'autonoma destinazione residenziale ai locali ubicati al piano sottotetto, ma l'Amministrazione ha negato l'ammissibilità dell'intervento perché avrebbe determinato lo svincolo dei locali stessi dalla loro destinazione d'uso terziaria, in violazione del predetto art. 23; B) quindi è stata la S.L. Immobiliare, proprietaria dell'intero immobile, che ha provveduto a presentare la S.C.I.A., sempre per il tramite dell'ing. Follador (cui era ben nota la posizione dell'Amministrazione), al dichiarato fine di *«valorizzare l'intera struttura polifunzionale»*, ossia con una formula che *«oggi - alla luce delle iniziative successive - può rivelare un'ambiguità di fondo ma che, per come poteva essere ragionevolmente interpretato al tempo, rivelava il fine di riattivare le attività terziarie ai piani inferiori e mantenere lo stretto collegamento dell'uso residenziale con le stesse»*; C) due mesi fa la p.ed. 1320 è stata suddivisa in tre

porzioni materiali ed è intervenuto il trasferimento della p.m. 3 alla ricorrente - moglie del signor Iacca e figlia del signor Livio Zanon - che in seguito ha presentato la S.C.I.A in epigrafe indicata.

4. La ricorrente con memoria depositata in data 2 febbraio 2023 ha diffusamente replicato alle difese svolte dall'Amministrazione resistente, osservando, in particolare, che: A) il Comune di Lavarone aveva piena contezza delle reali finalità perseguite dalla S.L. Immobiliare mediante l'intervento oggetto alla S.C.I.A. presentata nel 2020, finalità risultanti dalle tavole progettuali a firma dell'ing. Follador e in precedenza anticipate «*verbalmente*» al responsabile dell'Ufficio tecnico comunale; B) il dichiarato fine di «*valorizzare l'intera struttura polifunzionale*» non indicava l'intento di conferire un'autonoma destinazione residenziale al piano sottotetto della p.ed. 1320, già derivante dalla S.C.I.A. in precedenza presentata dalla S.L. Immobiliare; C) non si comprende a servizio di quale attività terziaria la S.C.I.A. presentata nel 2020 avrebbe previsto la realizzazione di un alloggio del custode - della quale non vi è traccia negli atti di corredo della S.C.I.A. stessa - anche perché nell'anno 2020 non risultavano attività terziarie in essere nell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 1320; D) il contributo di costruzione per il mutamento di destinazione d'uso è stato calcolato avendo riguardo alla categoria propria della residenza ordinaria, sicché risulta improprio il riferimento operato dall'Amministrazione all'art. 45, comma 5, del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

5. Alla pubblica udienza del 23 febbraio 2023 il ricorso è stato chiamato e trattenuto in decisione.

DIRITTO

1. Ai fini dell'esame delle suesposte censure giova innanzi tutto rammentare che si definiscono zone territoriali omogenee le zone in cui viene diviso il territorio comunale nell'ambito della cosiddetta zonizzazione operata attraverso le previsioni dei piani regolatori generali, i quali disciplinano, tra l'altro, gli interventi ammessi in ciascuna zona territoriale omogenea.

Per quanto interessa in questa sede, l'art. 6 delle N.T.A. (rubricato "*Organizzazione del territorio, prescrizioni generali di zona e cartigli specifici*"): A) al comma 1, dispone che "*Gli interventi nel territorio comunale sono regolati per "zone" e aree in ciascuna delle quali sono prescritte funzioni tipiche e specifiche norme per l'edificazione*"; B) al comma 2 individua, tra le zone del territorio comunale, le "*aree a carattere terziario*", precisando che "*Le norme relative agli interventi in queste zone sono riportate nei Titoli 3. e 4.*".

La disciplina delle aree a carattere terziario è posta dall'art. 23, comma 2, delle N.T.A., secondo il quale "*Nelle aree per attività terziarie sono ammessi fabbricati alberghieri e simili, piccoli laboratori funzionali al punto vendita, studi professionali e uffici pubblici e privati, banche, negozi, bar, ristoranti ecc. nonché centri di divertimento e organismi ricettivi di ogni tipo. Non sono*

comunque ammessi insediamenti residenziali o destinati alla grande distribuzione commerciale se non nelle aree ad essi espressamente destinate dal P.R.G.I. ...”.

Rileva inoltre in questa sede la disciplina delle diverse tipologie di fabbricati prevista dell'art. 10 delle N.T.A.. In particolare, ai sensi del primo comma di tale articolo, *“Per quanto concerne gli interventi di trasformazione edilizia e nuova costruzione, si considerano sette tipi fondamentali di fabbricati, definiti come segue, e si fissano per ciascun tipo - zona per zona - le volumetrie massime ammissibili”.* Questi sette tipi di fabbricati sono costituiti dai fabbricati residenziali (da intendersi come *“gli edifici per abitazioni di tipo primario, urbane e rurali, singole o associate in complessi di appartamenti”*), dai fabbricati turistici, dai fabbricati terziari, dagli equipaggiamenti (definiti come *“i fabbricati, le strutture, gli impianti e gli spazi pubblici e privati, conformati per ospitare le attrezzature e i servizi civili, culturali, religiosi, sportivi, ricreativi del sistema insediativo territoriale”*), dai fabbricati produttivi, dai fabbricati agricoli specializzati e dai fabbricati rustici. Ai sensi del quarto comma dello stesso art. 10, *“Per fabbricati terziari si intendono gli edifici specialmente conformati per accogliere uffici, attività commerciali, ricettive di tipo alberghiero, colonie, ostelli e simili nonché servizi pubblici o privati, e le relative attrezzature complementari (depositi, garage, ecc.), ovvero gli edifici residenziali, qualora la residenza occupi meno del 50% della superficie utile e il resto sia assegnato stabilmente a funzioni terziarie”.*

Una disciplina speciale dell'uso residenziale si rinviene nel comma 12 del medesimo art. 10, secondo il quale *“Salvo che per quelli rustici, nei fabbricati non residenziali di ogni tipo è ammessa la realizzazione di residenza per il conduttore o per il custode. Tale volume non può superare i 400 mc. per i fabbricati realizzati nelle aree agricole. La funzione residenziale non può superare il 20% del volume urbanistico realizzato con un massimo di 700 mc. per tutti gli altri fabbricati e non può costituire in alcun caso una unità edilizia a sé stante, ovvero un fabbricato separato, ma deve accorparsi alla volumetria principale, vincolata all'attività, non vendibile separatamente e non alienabile ad alcun titolo, in locazione, in proprietà o comando o altro”.*

2. Giova poi evidenziare che, come si evince dalla motivazione dell'impugnato provvedimento prot. n. 2685, l'intervento oggetto della S.C.I.A. in epigrafe indicata - essenzialmente finalizzato alla suddivisione in due distinte unità abitative della p.m. 3 della p.ed. 1320 C.C., già destinata ad abitazione - è stato ritenuto dall'Amministrazione: A) da un lato, in contrasto con la disposizione generale dell'art. 23, comma 2, secondo periodo delle N.T.A., che non ammette insediamenti residenziali nelle aree a carattere terziario; B) dall'altro, estraneo all'ambito applicativo della disposizione speciale dell'art. 10, comma 12, delle N.T.A. in quanto non si configura come *“realizzazione di residenza per il conduttore o per il custode”*, perché *«non risulta aperta alcuna attività terziaria direttamente funzionale a due unità residenziali per il custode»* e,

comunque, trattasi di un intervento *«segnalato da soggetto diverso (avente causa) dal proprietario della volumetria terziaria»*, nonché *«diretto a suddividere in due unità a sé stanti l'attuale residenza per il conduttore o il custode»* e, come tale, *«comportante scorporo e svincolo della parte residenziale dall'attività»*.

3. A fronte di tale motivazione la ricorrente con il primo motivo lamenta essenzialmente che l'Amministrazione non abbia tenuto conto delle proprie precedenti determinazioni, in base alle quali risulterebbe già assentita la destinazione della p.m. 3 ad autonoma unità abitativa residenziale. In particolare l'Amministrazione non avrebbe tenuto conto del fatto che con la S.C.I.A. presentata dalla S.L. Immobiliare in data 30 ottobre 2020 è stato manifestato l'intento di *«valorizzare l'intera struttura polifunzionale riportandola in attività a partire dal cambio di destinazione d'uso senza opere del piano primo-sottotetto»*, così palesando, per l'appunto, la volontà di conferire un'autonoma destinazione residenziale alla p.m. 3, in modo da renderla fruibile per esigenze abitative di carattere ordinario, scollegate dalle modalità di utilizzo delle altre porzioni materiali della p.ed. 1320; tuttavia a fronte di ciò non è stato esercitato il potere inibitorio di cui all'art. 86, comma 7, della legge provinciale n. 15/2015. Dunque risulterebbe oramai definitivamente assentito il mutamento di destinazione d'uso della p.m. 3, che invece l'Amministrazione ha inteso negare con l'impugnato provvedimento prot. n. 2685.

Tale motivo non è fondato, alla luce delle articolate difese svolte in giudizio dall'Amministrazione resistente, volte essenzialmente a dimostrare la mala fede di controparte nell'interpretazione della relazione illustrativa allegata alla S.C.I.A. presentata dalla S.L. Immobiliare in data 30 ottobre 2020.

4. Innanzi tutto la giurisprudenza ha chiarito che, in tema di interpretazione del contratto, il criterio letterale va integrato con gli altri criteri ermeneutici previsti dal codice civile, ivi compreso quello dell'interpretazione secondo buona fede, di cui all'art. 1366 cod. civ., avendo riguardo allo scopo pratico perseguito dalle parti con la stipulazione del contratto e, quindi, alla relativa causa concreta, con la duplice precisazione che *«l'obbligo di buona fede oggettiva si specifica in particolare nel significato di lealtà e si concreta nel non suscitare falsi affidamenti e nel non contestare ragionevoli affidamenti ingenerati nella controparte»* (in tal senso Cass. civ., Sez. VI, 4 giugno 2021, n. 15707, ove è stato affermato altresì il seguente principio di diritto: *«Secondo il principio di buona fede contrattuale, qualora il contratto abbia ad oggetto un'area edificabile, si presume che la stessa venga trasferita con la disponibilità dell'intera cubatura risultante dall'applicazione degli indici di fabbricazione dettati dagli strumenti urbanistici locali, salvo che le parti non si siano diversamente accordate»*).

Inoltre - considerato che la S.C.I.A. non si configura come un'istanza di parte per l'avvio di un procedimento amministrativo, bensì come una dichiarazione di volontà privata, con la quale

l'interessato segnala all'Amministrazione l'intenzione di intraprendere una determinata attività ammessa direttamente dalla legge (*ex multis*, T.A.R. Campania Napoli, Sez. VIII, 3 dicembre 2021, n. 7787) - deve ritenersi che nell'interpretazione di una S.C.I.A. trovino applicazione, oltre al criterio letterale, anche gli altri criteri ermeneutici previsti dal codice civile, ivi compreso quello dell'interpretazione secondo buona fede, nel senso che all'Amministrazione, al segnalante o a un terzo che vi abbia interesse non è consentito prospettare un'interpretazione della S.C.I.A. che miri a sovvertire il ragionevole affidamento ingenerato dall'atto stesso circa l'effettiva natura dell'intervento oggetto della segnalazione. Depone in questa direzione anche la disposizione dell'art. 1, comma 2-bis, della legge n. 241/1990, secondo la quale "*I rapporti tra il cittadino e la pubblica amministrazione sono improntati ai principi della collaborazione e della buona fede*", disposizione che non si presta certo ad essere interpretata nel senso che l'obbligo di agire secondo buona fede incombe soltanto sull'Amministrazione. Pertanto anche nel rapporto tra segnalante e Amministrazione titolare del potere di controllo sulla segnalazione (rapporto delineato dalla disposizione generale dell'art. 19 della legge n. 241/1990 e da disposizioni speciali come quella dell'art. 86 della legge provinciale n. 15/2015) deve trovare applicazione il generale principio di buona fede e correttezza, per effetto del quale non può ammettersi che, in ragione del contenuto non univoco che una S.C.I.A. e i documenti alla stessa allegati potrebbero presentare, il segnalante o un terzo pretendano di far discendere dalla segnalazione effetti diversi da quelli che l'Amministrazione, nell'esercizio del potere di controllo ad essa attribuito, ha ragionevolmente ricondotto alla segnalazione stessa.

5. Tenuto conto di quanto precede, coglie allora nel segno l'Amministrazione resistente quando afferma che, tenuto conto della disciplina degli "*interventi di trasformazione edilizia e nuova costruzione*" ammessi nelle aree a carattere terziario del territorio del Comune di Lavarone, «*risultava e risulta a tutt'oggi del tutto logico*» intendere la destinazione d'uso abitativa impressa con la S.C.I.A. presentata dalla S.L. Immobiliare al piano sottotetto come «*servente ed accessoria rispetto alle attività terziarie svolte ai piani inferiori*»: e ciò alla luce delle seguenti considerazioni.

6. La disciplina degli "*interventi di trasformazione edilizia e nuova costruzione*" ammessi nelle aree a carattere terziario del territorio del territorio comunale dev'essere interpretata nel senso che a fronte del divieto generalizzato di realizzare "*insediamenti residenziali*" in tali aree - divieto evidentemente posto dalla disposizione generale dell'art. 23, comma 2, secondo periodo, delle N.T.A. in coerenza con la natura e la destinazione delle aree stesse - l'unica deroga al divieto stesso è quella prevista dalla disposizione speciale dell'art. 10, comma 12, delle N.T.A., secondo la quale "*nei fabbricati non residenziali di ogni tipo*", ivi compresi quelli ubicati all'interno delle aree

a carattere terziario, è comunque ammessa *“la realizzazione di residenza per il conduttore o per il custode”*.

Non può, invece, qualificarsi come norma in deroga al divieto generalizzato posto dall'art. 23, comma 2, la disposizione dell'art. 10, comma 4, delle N.T.A., secondo la quale - giova ribadirlo - *“Per fabbricati terziari si intendono gli edifici specialmente conformati per accogliere uffici, attività commerciali, ricettive di tipo alberghiero, colonie, ostelli e simili nonché servizi pubblici o privati, e le relative attrezzature complementari (depositi, garage, ecc.), ovvero gli edifici residenziali, qualora la residenza occupi meno del 50% della superficie utile e il resto sia assegnato stabilmente a funzioni terziarie”*. Difatti, come ben evidenziato dall'Amministrazione resistente, già il tenore letterale di tale disposizione - formulata in termini puramente definitivi (*“per fabbricati terziari si intendono ...”*) e senza far alcun riferimento alle diverse tipologie di interventi edilizi ammessi nelle aree a carattere terziario - induce ad escludere che la disposizione stessa possa essere interpretata nel senso che prevede un'altra deroga al predetto divieto. Inoltre tale conclusione è confermata dall'ulteriore considerazione svolta dal Comune di Lavarone nelle proprie difese, ove è stato evidenziato altresì che la *ratio* del riferimento agli *“edifici residenziali”*, contenuto nell'art. 10, comma 4, delle N.T.A., si coglie avendo riguardo a quanto previsto dall'art. 24 delle N.T.A., ove sono disciplinati gli interventi consentiti nelle *“zone integrate miste residenziali e terziarie”*. Difatti in tali aree sono ammesse *“la localizzazione integrata di costruzioni a carattere con attività terziarie o quaternarie”* (art. 24, comma 1), nonché *“tutte le costruzioni compatibili con il carattere residenziale e ricettivo di queste zone”* (art. 24, comma 5), ed è previsto altresì che *“la percentuale massima del volume edificato da riservare a residenza è pari al 70% dell'intero edificio”* (art. 24, comma 6). Pertanto la *ratio* del predetto riferimento agli *“edifici residenziali”* consiste solo nel chiarire che, in caso di *“localizzazione integrata di costruzioni a carattere con attività terziarie o quaternarie”* all'interno delle zone integrate miste residenziali e terziarie, tali costruzioni sono da qualificare come *“fabbricati terziari”* qualora la *“residenza occupi meno del 50% della superficie utile”*.

7. Ciò posto, è ben vero che la S.L. Immobiliare nella relazione illustrativa allegata alla S.C.I.A. presentata in data 30 ottobre 2020 non ha specificato che il mutamento di destinazione d'uso del piano sottotetto era finalizzato alla realizzazione di una residenza per il conduttore o per il custode. Difatti in tale relazione (nel paragrafo 4, intitolato *“Cambio di destinazione d'uso”*) si legge soltanto che la società *«intenderebbe valorizzare l'intera struttura polifunzionale riportandola in attività a partire dal cambio di destinazione d'uso senza opere del piano primo-sottotetto»* e che la nuova distribuzione interna degli spazi del piano sottotetto *«è la seguente: due archivi, il deposito e un ufficio verrebbero trasformati in stanze; il secondo ufficio in soggiorno-cucina; i servizi per il*

personale in lavanderia; lo spogliatoio per il personale in studio; il ripostiglio in soffitta». Tuttavia, in ossequio al principio buona fede, come innanzi richiamato, la medesima relazione ben si prestava nel 2020 e ben si presta oggi ad essere interpretata nel senso che la S.L. Immobiliare intendesse realizzare un intervento coerente con la disciplina posta dal combinato disposto degli articoli 23, comma 2, secondo periodo, e 10, comma 12, delle N.T.A., ragion per cui l'Amministrazione ha ritenuto che non sussistessero i presupposti per esercitare il potere inibitorio di cui all'art. 86, comma 7, della legge provinciale n. 15/2015.

Innanzitutto il Collegio ritiene che, nell'interpretare la dichiarata intenzione della S.L. Immobiliare di «*valorizzare l'intera struttura polifunzionale riportandola in attività a partire dal cambio di destinazione d'uso senza opere del piano primo-sottotetto*», debba farsi applicazione, unitamente al già richiamato criterio ermeneutico di cui all'art. 1366 cod. civ., anche dell'ulteriore criterio ermeneutico di cui all'art. 1369 cod. civ., secondo il quale «*Le espressioni che possono avere più sensi devono, nel dubbio, essere intese nel senso più conveniente alla natura e all'oggetto del contratto*».

Tra le due possibili interpretazioni della suddetta espressione - quella prospettata dalla ricorrente, secondo la quale il dichiarato intento di «*valorizzare l'intera struttura polifunzionale*» attesterebbe solamente l'intento di realizzare una diversa e più razionale modalità di utilizzo di locali ubicati al piano sottotetto, già destinati a residenza autonoma, e quella prospettata dall'Amministrazione resistente, secondo la quale la predetta espressione deve invece essere letta alla luce di quanto previsto dall'art. 10, comma 12, delle N.T.A., anche perché nella predetta relazione illustrativa non era affatto specificato l'intento di separare funzionalmente il piano sottotetto dalla restante parte dell'immobile, in modo da scorporarlo dalla destinazione terziaria e da renderlo autonomamente utilizzabile come residenza - quest'ultima interpretazione è pertanto da preferire perché, senza dubbio, è l'unica coerente con la natura dell'intervento oggetto della segnalazione presentata dalla S.L. Immobiliare nel 2020. Tale intervento è infatti complessivamente configurato come funzionale a riattivare «*l'intera struttura polifunzionale*» (come risulta dall'inciso «*riportandola in attività*»), piuttosto che come funzionale solo a mutare la destinazione d'uso del piano sottotetto.

Inoltre - a fronte della sintetica ed ambigua descrizione dell'intervento, contenuta nella suddetta relazione illustrativa - anche l'applicazione del criterio ermeneutico di cui all'art. 1362, comma 2, cod. civ. (secondo il quale «*Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto*») induce a ritenere che l'Amministrazione non abbia inibito l'intervento oggetto della S.C.I.A. presentata dalla S.L. Immobiliare sol perché ha ritenuto, non a torto, che l'intervento stesso fosse prospettato nella

relazione illustrativa in termini coerenti con la disciplina urbanistica di cui al combinato disposto degli articoli 23, comma 2, secondo periodo, e 10, comma 12, delle N.T.A..

In altri termini, il Collegio ritiene che fosse ben nota alla S.L. Immobiliare, ancor prima che alla ricorrente, la non conformità urbanistica di un intervento funzionale a conferire un'autonoma destinazione residenziale al piano sottotetto. Depone in tal senso - come acutamente osservato dall'Amministrazione resistente - la nota a firma del signor Alessandro Iacca (marito della ricorrente) indirizzata in data 13 ottobre 2020 al sindaco del Comune di Lavarone e nella quale si legge quanto segue: *«In data 29 settembre 2020 e 6 ottobre 2020, il mio tecnico di fiducia si è recato, previo appuntamento, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lavarone al fine di acquisire i documenti necessari alla presentazione della pratica di cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto della p.ed. 1320 ... il mio tecnico veniva avvisato dal responsabile dell'Ufficio tecnico ... che tale pratica non sarebbe stata accolta in quanto vietata dall'attuale strumento urbanistico ... La giustificazione di tale diniego ... sarebbe insita nel testo dell'articolo 23 del NTA ...»*. Dunque, posto che pochi giorni prima della presentazione della predetta S.C.I.A. il signor Iacca, per il tramite dell'ing. Follador (ossia il medesimo tecnico che ha sottoscritto la relazione illustrativa allegata alla predetta S.C.I.A.) aveva manifestato l'intenzione di imprimere un'autonoma destinazione residenziale ai locali ubicati al piano sottotetto, e posto che l'Amministrazione comunale ha negato l'ammissibilità dell'intervento invocando la disciplina urbanistica delle aree a carattere terziario, deve escludersi che la S.L. Immobiliare, quando ha presentato la propria S.C.I.A. - giova ribadire, sempre per il tramite dell'ing. Follador - non fosse pienamente consapevole del fatto che l'intervento oggetto della segnalazione poteva essere assentito solo a condizione che fosse prospettato in termini coerenti con la disciplina posta dagli articoli 23, comma 2, secondo periodo, e 10, comma 12, delle N.T.A..

In aggiunta alle considerazioni sin qui svolte il Collegio rileva che - come correttamente osservato dall'Amministrazione resistente nelle proprie difese - l'interpretazione della suddetta relazione illustrativa prospettata dalla ricorrente è ulteriormente smentita dal fatto che la S.L. Immobiliare, quando ha presentato la propria S.C.I.A., era l'unica proprietaria della p.ed. 1320, la quale nel 2020 neppure risultava suddivisa in distinte porzioni materiali. Difatti dagli atti di causa risulta che solamente in data 29 dicembre 2020, ossia due mesi dopo la presentazione della predetta S.C.I.A., la p.ed. 1320 è stata suddivisa in tre porzioni materiali ed è stato intavolato il trasferimento della proprietà della p.m. 3 a favore della ricorrente.

Dunque, da un lato, anche la circostanza che la S.L. Immobiliare al momento della presentazione della propria S.C.I.A. fosse l'unica proprietaria della p.ed. 1320 vale ad escludere che l'intervento edilizio oggetto di tale segnalazione potesse essere inteso dall'Amministrazione nel senso che fosse

funzionale (non già alla creazione dell'alloggio del custode, bensì) a imprimere un'autonoma destinazione residenziale ai locali ubicati al piano sottotetto. Dall'altro, l'Amministrazione resistente nel valutare la S.C.I.A. presentata dalla ricorrente in data 21 febbraio 2022 ha correttamente ritenuto l'acquisto della proprietà della p.m. 3, da parte della ricorrente medesima, non idoneo ad imprimere un'autonoma destinazione residenziale ai locali ubicati al piano sottotetto; ciò in quanto un contratto di compravendita produce effetti solo tra le parti del contratto stesso, mentre lo scorporo della p.m. 3 dall'originaria destinazione d'uso richiedeva un idoneo titolo edilizio, il quale invece non si è formato per effetto del mancato esercizio del potere inibitorio sulla S.C.I.A. presentata dalla S.L. Immobiliare (come invece erroneamente assume la ricorrente) per le ragioni fin qui illustrate.

8. In definitiva non può essere accolta la tesi della ricorrente, secondo la quale l'impugnato provvedimento prot. n. 2685 del 23 maggio 2022 sarebbe illegittimo in quanto adottato senza considerare che, per effetto della S.C.I.A. presentata dalla S.L. Immobiliare, risulterebbe oramai definitivamente assentito il mutamento di destinazione d'uso della p.m. 3, in modo da renderla autonomamente fruibile come residenza.

9. Le considerazioni sin qui svolte valgono evidentemente anche a dimostrare l'infondatezza del secondo motivo, con il quale la ricorrente deduce: A) da un lato, che il divieto di realizzare "insediamenti residenziali" nelle aree a carattere terziario, sancito dalla disposizione generale dell'art. 23, comma 2, delle N.T.A. è stato erroneamente invocato dal Comune; B) dall'altro, che nella fattispecie in esame non rileva la disposizione speciale dell'art. 10, comma 12, delle N.T.A., perché anch'essa è stata erroneamente invocata dal Comune, che invece avrebbe dovuto fare applicazione dell'art. 10, comma 4, delle N.T.A..

10. Da ultimo, il Collegio ritiene che la ricorrente non abbia neppure motivo di dolersi del fatto che l'Amministrazione non abbia preso posizione sulle osservazioni procedurali presentate dalla ricorrente medesima, nelle quali sono state indicate le ragioni che renderebbero l'intervento proposto ammissibile dal punto di vista urbanistico.

Difatti, secondo una consolidata giurisprudenza (*ex multis*, Consiglio di Stato, sez. V, 20 ottobre 2021, n. 7054), l'Amministrazione non è tenuta ad operare una puntuale analitica confutazione delle osservazioni procedurali dell'interessato; al contrario, per giustificare l'adozione del provvedimento conclusivo del procedimento è sufficiente che vengano esternate in motivazione, complessivamente e logicamente, le ragioni poste a fondamento del provvedimento stesso, com'è avvenuto nel caso in esame attraverso la motivazione dell'anzidetta e qui impugnata determinazione prot. n. 2685 del 23 maggio 2022.

11. Tenuto conto di quanto precede, il ricorso deve essere respinto perché infondato.

12. Le spese di lite, quantificate nella misura indicata nel dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa della Regione autonoma Trentino - Alto Adige/Südtirol, sede di Trento, definitivamente pronunciando sul ricorso n. 113 del 2022, lo respinge perché infondato.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese di lite, quantificate in misura pari ad euro 2.000,00 (duemila/00), oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Trento nella camera di consiglio del giorno 23 febbraio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Fulvio Rocco, Presidente

Carlo Polidori, Consigliere, Estensore

Cecilia Ambrosi, Consigliere