

Archiviazione dell'istanza di procedura abilitativa semplificata (PAS) per la realizzazione di un impianto fotovoltaico a terra su terreno di proprietà altrui e affittato a una società agricola

T.A.R. Marche, Sez. I 27 gennaio 2025, n. 45 - Daniele, pres.; Morri, est. - Earthbeats S.r.l. e Reinhold Gabloner (avv.ti Barletta, Astolfi e Tabaku) c. (avv. Discepolo) ed a.

Ambiente - Archiviazione dell'istanza di procedura abilitativa semplificata (PAS) per la realizzazione di un impianto fotovoltaico a terra su terreno di proprietà altrui e affittato a una società agricola.

(Omissis)

FATTO e DIRITTO

1. Earthbeats S.r.l. presentava in data 20/10/2023, al Comune di Sirolo, una dichiarazione di Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 28/2011, per l'esecuzione dei lavori di installazione di un impianto fotovoltaico collocato a terra, su terreno di proprietà altrui e affittato alla società agricola Bruglia Leonardo e Fabrizio fino al 10/11/2024.

Per dimostrare la disponibilità del terreno, alla data della dichiarazione PAS, veniva allegato un contratto preliminare di vendita stipulato con il proprietario in data 9/8/2023. Nel preliminare le parti davano atto che il terreno risultava al momento essere affittato a soggetto terzo e che, su richiesta scritta del promissario acquirente da presentare con 30 giorni di anticipo, il promissario venditore avrebbe provveduto a risolvere anticipatamente il contratto di affitto relativamente alle porzioni oggetto di promessa di vendita (paragrafo 6.2).

Per quanto risulta dagli atti, detta procedura di risoluzione anticipata non risulta essere stata avviata o quanto meno non si è conclusa, come dimostra la dichiarazione depositata in data 5/12/2024 dall'interveniente, secondo cui il contratto di affitto è giunto a conclusione il giorno della sua naturale scadenza (10/11/2024) senza alcuna disdetta.

Con il provvedimento oggetto di gravame, la PAS veniva ritenuta non conforme alla vigente disciplina e quindi archiviata. In particolare il Comune non ha ritenuto che il contratto preliminare di vendita, così come formulato e stante la mancata conclusione della procedura di risoluzione anticipata del contratto di affitto, non costituisca titolo idoneo per legittimare la presentazione del progetto e l'avvio dei lavori. Il Comune rilevava altresì che, in ogni caso, il preliminare non autorizzava il promissario acquirente a presentare il progetto, ma solo a compiere attività propedeutiche alla sua predisposizione così come analiticamente disciplinate dal paragrafo 5 del titolo.

Il Comune di Sirolo si è costituito per resistere al gravame.

È inoltre intervenuto, ad adiuvandum, Simone Carta Nembrini Gonzaga in qualità di proprietario promissario venditore.

2. Con il primo ed articolato motivo viene dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 6 del D.Lgs. n. 28/2011 nonché eccesso di potere sotto svariati profili. In particolare viene dedotto che il contratto preliminare di vendita costituisce titolo pienamente legittimante la presentazione del progetto e la realizzazione dei lavori da parte del promissario acquirente anche in applicazione analogica della disciplina riguardante i titoli edilizi, a nulla rilevando la mera facoltà giuridica dell'affittuario di esercitare la prelazione (peraltro non esercitata dopo la formale "denuntiatio").

La censura è infondata come già rilevato in sede cautelare.

Al riguardo va osservato che questo Tribunale non aveva mai escluso l'applicabilità analogica della disciplina riguardante i titoli edilizi (art. 11, comma 1, del DPR n. 380/2011) ritenendo, infatti, che il preliminare "possa considerarsi titolo astrattamente valido per l'esecuzione di interventi edilizi da parte del promissario acquirente" (cfr. ordinanza n. 127/2024). Si fornisce tale precisazione per doveroso riscontro all'invito, formulato dal Consiglio di Stato con l'ordinanza Sez. IV, n. 3456/2024, a svolgere ulteriori approfondimenti.

In sede cautelare questo Tribunale era invece entrato nel merito di quanto stabilito, dalle parti, con il titolo esibito dalla ricorrente ed anche all'ulteriore approfondimento (sempre richiesto dal Consiglio di Stato), va esclusa la rilevanza pratica del diritto potestativo, riconosciuto al promissario acquirente, di chiedere al promissario venditore la risoluzione anticipata del contratto di affitto poiché, come visto in precedenza, tale diritto non è stato esercitato o anche se lo fosse stato, la relativa procedura non si è conclusa poiché il contratto di affitto è stato infine risolto per naturale scadenza avvenuta in data 10/11/2024 (cioè oltre un anno dopo la presentazione della dichiarazione PAS).

Va inoltre osservato, come ha correttamente dedotto il Comune di Sirolo, che il preliminare di vendita (paragrafo 5.1) non autorizzava il promissario acquirente a realizzare l'impianto, ma soltanto ad accedere al terreno, promesso in vendita, per l'esecuzione delle attività preliminari alla redazione del progetto (analisi di idoneità, rilievi plano-altimetrici, picchettamenti, esami relativi alla qualità e consistenza geologica, scavi archeologici, ecc.), con obbligo di ripristino e nel rispetto delle eventuali colture ivi presenti a pena di risarcimento del danno. Ciò dimostra che promissario acquirente e



promissario venditore, nel regolare i loro rapporti propedeutici alla vendita, si sono premurati di salvaguardare anche gli interessi dell'affittuario e il suo diritto di godimento del fondo derivante da un contratto di affitto al momento pienamente valido ed efficace verso la proprietà e verso terzi.

Del resto, se il preliminare (indipendentemente dal suo contenuto) fosse stato immediatamente idoneo allo scopo cui mirava la ricorrente, non vi sarebbe stato alcun bisogno di concordare l'eventuale procedura di risoluzione anticipata del contratto di affitto (paragrafo 6.2), come non vi sarebbe stato alcun bisogno di elencare analiticamente le attività che il promissario acquirente era legittimato a compiere sul terreno in oggetto prima della vendita (paragrafo 5.1).

Nella sostanza e in conclusione, se è vero che la ricorrente ha esibito un titolo astrattamente idoneo allo scopo, tale titolo in realtà non lo era nel concreto per come è stato formulato nella vigenza del contratto di affitto, che manteneva il terreno nella piena disponibilità dell'affittuario per l'esercizio della propria attività agricola obiettivamente incompatibile con la realizzazione di un impianto fotovoltaico collocato a terra.

3. Con il secondo e ultimo motivo viene dedotta violazione dell'art. 10-bis della Legge n. 241/1990 poiché l'archiviazione non è stata preceduta dal preavviso di rigetto, impedendo così alla ricorrente di fornire il proprio contributo partecipativo all'amministrazione.

Anche quest'ultima censura va disattesa.

Pure volendo riconoscere l'applicabilità dell'istituto partecipativo alla procedura in esame, va osservato che, per quanto detto in precedenza, nessun apporto collaborativo avrebbe potuto essere utilmente offerto al Comune per indurlo ad una diversa decisione conclusiva, poiché questa non assumeva carattere discrezionale (intesa come adeguata ponderazione tra l'interesse generale della collettività e l'interesse particolare del singolo soggetto), ma essenzialmente tecnica volta ad accertare se il titolo legittimante sussisteva o meno in base alla sua natura e al suo contenuto, cioè ad informazioni già nella piena disponibilità dell'amministrazione.

4. In conclusione il ricorso va respinto.

5. Le spese di giudizio possono tuttavia essere contestate per ragioni equitative.

(Omissis)