

Pubblicato il 19/11/2021

N. 07750/2021REG.PROV.COLL.

N. 04944/2015 REG.RIC.



# REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

## SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 4944 del 2015, proposto da Precollina Vernea S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Riccardo Ludogoroff, Guido Francesco Romanelli, con domicilio eletto presso lo studio Guido Francesco Romanelli in Roma, via Cosseria n. 5; Societa' Precollina Vernea S.r.l., non costituito in giudizio;

contro

Comune di Torino, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Massimo Colarizi, Maria Lacognata, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Massimo Colarizi in Roma, via Giovanni Antonelli 49; Dirigente della Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino, non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda) n. 01847/2014, resa tra le parti, concernente diniego accertamento conformità edilizia

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Torino;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 novembre 2021 il Cons. Davide Ponte e nessuno presente per le parti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Con l'appello in esame la società odierna parte appellante impugnava la sentenza n. 1847 del 2014 del Tar Piemonte, di rigetto dell'originario gravame, proposto a suo tempo al fine di ottenere l'annullamento del provvedimento di diniego di sanatoria, a firma del Dirigente della Divisione Urbanistica ed edilizia privata - Settore permessi di costruire della Città di Torino, protocollo edilizio n. 2006 - 1 - 1790, datato 21 agosto 2008.

Nel ricostruire in fatto e nei documenti la vicenda, parte appellante formulava i seguenti motivi di appello, contestando le argomentazioni svolte dal Tar:

- violazione dell'art. 3 tu edilizie e dell'art. 4 lett. d) n.u.e.a. p.r.g., eccesso di potere per carenza dei presupposti e travisamento, in quanto la posa di un'ondulina sulla precedente pompeiana non integra una nuova costruzione ma una ristrutturazione senza aumento di superficie lorda;
- violazione del p.r.g., punto 7.3.3 dello studio geologico parte di collina dell'allegato B e dell'art. 30 l.r. 56 del 1977, non essendo nuova costruzione non incide sul regime idrogeologico;
- violazione dell'art. 2 punto 11 n.u.e.a. cit., non emergendo alcun incremento di superficie lorda;
- eccesso di potere per carenza di presupposti e travisamento, non essendo stato chiesto titolo in sanatoria di autorimessa;
- violazione dei punti 3.1. e 3.1.2 p.r.g. allegato B, diversi profili di eccesso di potere, in quanto la disciplina ammette le ristrutturazioni quale quella in oggetto.

Il Comune parte appellata si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto dell'appello.

Alla pubblica udienza del 18 novembre 2021, in vista della quale le parti depositavano memorie, la causa passava in decisione.

## DIRITTO

1. La controversia in esame ha ad oggetto la pronuncia di rigetto del ricorso, proposto in relazione al diniego dell'istanza di sanatoria, edilizia e paesaggistica, di un intervento di abusiva trasformazione di una struttura definita "pompeiana" aperta in legno destinata alla copertura con verde naturale, autorizzata con titoli del 2003; in particolare, un sopralluogo degli organi comunali accertava che la assentita struttura lignea era stata coperta con materiale stabile di "ondulina imbullonata" e che il pergolato era di fatto utilizzato come parcheggio di automobili.

2. In linea di fatto la situazione oggetto di esame è nella sostanza pacifica tra le parti. La controversia si concentra pertanto sulla relativa qualificazione, a fini di ammissibilità o meno della sanatoria, esclusa in radice sul versante edilizio sulla scorta della qualificazione in termini di nuova costruzione.

2.1 Il Giudice di prime cure, nel condividere in toto l'impostazione comunale e le relative conclusioni, ha concluso per la natura di nuova costruzione dell'opera realizzata, ai sensi di quanto dispone l'art. 3, comma 1, lett. e.5, del d.P.R. n. 380 del 2001 il quale fa rientrare nel concetto di nuova costruzione anche "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee...".

3. L'appello è fondato sotto gli assorbenti profili dedotti in termini di esclusione dell'applicabilità della disciplina prevista per le nuove costruzioni.

3.1 In linea generale, va ribadito che, la realizzazione di una tettoia posta su immobile collocato in zona vincolata, anche se in aderenza ad un muro preesistente, non può essere considerata un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto non consiste nella rinnovazione o nella sostituzione di un elemento architettonico, ma nell'aggiunta di un elemento strutturale dell'edificio, con modifica del prospetto. La sua costruzione ex novo, pertanto, necessita del previo rilascio del permesso di costruire, e non è assentibile mediante semplice denuncia di inizio di attività, anche attesa la perdurante modifica dello stato dei luoghi che produce sul tessuto urbano (Consiglio di Stato sez. VI 26 gennaio 2015 n. 319).

3.2 Peraltro, con riferimento a tale tipologia di manufatti, in linea generale va parimenti ribadito quanto ancora espresso dalla sezione (cfr. Consiglio di Stato sez. VI 7 maggio 2018 n. 2701), nel senso che non sia possibile affermare in assoluto che la tettoia richieda, o non richieda, il titolo edilizio maggiore e assoggettarla, o non assoggettarla, alla relativa sanzione senza considerare nello specifico come essa è realizzata. In proposito, quindi, l'amministrazione ha l'onere di motivare in modo esaustivo, attraverso una corretta e completa istruttoria che rilevi esattamente le opere compiute e spieghi per quale ragione esse superano i limiti entro i quali si può trattare di una copertura realizzabile in regime di edilizia libera.

3.3 E' parimenti consolidato il principio per cui ai fini paesaggistici occorre verificare ciò che può assumere comunque una rilevanza in quanto determinante una possibile alterazione dello stato dei luoghi. La tutela paesaggistica ha una valenza preminente nella valutazione dei contrapposti interessi che vengono in gioco nel governo del territorio e il provvedimento sanzionatorio conseguente ben può assumere le forme ordinarie dell'ordine di demolizione; sotto il profilo paesaggistico, la valutazione può quindi prescindere dalla astratta potenzialità edificatoria del terreno, essendo ben distinti i profili che attengono alla tutela del paesaggio rispetto a quelli di mera rilevanza urbanistico-edilizia, dovendo appuntarsi unicamente su considerazioni tecnico-discrezionali che afferiscano ai profili di possibile compromissione dei luoghi (cfr. ad es. Consiglio di Stato sez. VI 25 febbraio 2013 n. 1117).

3.4 Orbene, nel caso di specie ciò che assume rilievo preminente, non valutato dalla sentenza impugnata, è che la realizzazione della tettoia non è avvenuta ex novo, stante la pacifica legittimità della struttura totale assentita coi titoli del 2003, cosicché l'abusività, lungi dal dare vita ad una nuova struttura, ha comportato la semplice sostituzione della copertura, dalle travi aperte, destinate alla posa di tende, alla posa di una struttura di copertura fissa sulla parte alta, rimanendo la struttura per il resto identica a quella autorizzata, aperta sui lati.

3.5 L'eventuale presenza di fatto di auto, proprio per la relativa qualificazione fattuale, non assume alcun rilievo in termini di innovazione, ben potendo analogamente collocarsi veicoli anche sotto la preesistente copertura non rigida.

In proposito, in termini giuridicamente dirimenti, non risulta coerente la qualificazione in termini di “autorimessa”, stante la mera rilevanza in fatto della presenza di auto, mentre il concetto evocato dal diniego comunale si riferisce ad un edificio o ad un locale destinato al parcheggio coperto e custodito di autoveicoli, quindi chiuso, come reso evidente dall’applicabilità della normativa antiincendio.

3.6 Nel caso di specie, trattasi di mera tettoia posta all’esterno, aperta sui lati. La relativa consistenza delle modifiche esclude in radice anche l’incremento della superficie utile, in quanto lo spazio posto all’interno della struttura non è aumentato.

4. Pertanto, se sul versante edilizio va esclusa la predetta qualificazione in termini di nuova costruzione, quantomeno (giòva ribadirlo) in relazione a quanto realizzato in difformità dall’assentito, sul versante paesaggistico (non approfondito dal diniego impugnato in prime cure) occorre verificare in primis la sussistenza di elementi ostativi ai sensi della disciplina di sanatoria.

4.1 A tale riguardo, in sede di riesame spetterà al Comune di valutare la domanda, sia sotto il profilo edilizio, escludendo la qualificazione predetta di nuova costruzione, sia sotto il versante paesaggistico, sulla scorta degli elementi sin qui evidenziati.

5. Alla luce delle considerazioni che precedono, l’appello va pertanto accolto sotto i profili assorbenti indicati, concernenti l’errata qualificazione dell’intervento oggetto di istanze di sanatoria; per l’effetto, in riforma della sentenza impugnata, nei medesimi sensi va accolto il ricorso di primo grado.

Sussistono giusti motivi, stante la peculiarità della situazione in fatto e il necessario riesame comunale, per compensare le spese del doppio grado di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull’appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l’effetto, in riforma della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado.

Spese del doppio grado di giudizio compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 novembre 2021 con l’intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere

Alessandro Maggio, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere, Estensore

Thomas Mathà, Consigliere

L'ESTENSORE  
Davide Ponte

IL PRESIDENTE  
Giancarlo Montedoro

IL SEGRETARIO