



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

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 4723 del 2020, proposto da Vincenzo Zanni, rappresentato e difeso dagli avvocati Andrea Lorenzi e Gabriele Pafundi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Ossana, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Flavio Maria Bonazza, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Avv. Paolo Migliaccio in Roma, via Cosseria n.5;

***nei confronti***

Immobiliare Sole S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Massimiliano Debiasi, Federica Scafarelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Federica Scafarelli in Roma, via Giosue' Borsi;

*per la riforma*

della sentenza del T.R.G.A. - DELLA PROVINCIA DI TRENTO n. 00015/2020,  
resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Ossana e di Immobiliare Sole S.r.l.;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 18 settembre 2023 il Cons. Carmelina Addesso e uditi per le parti gli avvocati Andrea Lorenzi, Flavio Maria Bonazza e Federica Scafarelli, in collegamento da remoto attraverso videoconferenza, con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams".;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con l'appello in trattazione il sig. Vincenzo Zanni ha impugnato la sentenza indicata in epigrafe che ha respinto il ricorso avverso il permesso di costruire in sanatoria del 21 marzo 2019 rilasciato dal Comune di Ossana alla società Immobiliare Sole s.r.l. avente ad oggetto “*sanatoria ristrutturazione e riqualificazione energetica p.ed. 8 p.f. 5/1 in C.C. di Ossana*” nonché avverso tutti gli atti connessi, presupposti e derivati, ivi compreso il parere favorevole della commissione edilizia comunale dd. 14 marzo 2019 n. 2.

2. L'appellante è comproprietario della p.ed. 5 e delle limitrofe pp. ff. 3 e 4 nel Comune di Ossana. In posizione contigua si trova il compendio contraddistinto dalla p.ed. 8 e dalla finitima p.f. 5/1 di proprietà della società Immobiliare Sole S.r.l.

2.1 Con il permesso di costruire n. 2 del 17 aprile 2018 la società controinteressata è stata autorizzata ad eseguire alcuni interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica interessanti le suddette p.ed. 8 e p.f. 5/1 C.C. Ossana. In particolare, il progetto, finalizzato a ricavare sette unità immobiliari residenziali, prevedeva, per la parte di immobile soggetta a risanamento conservativo di tipo B, la parziale demolizione e ricostruzione di alcuni tratti della muratura perimetrale (parte del muro ad est al piano terra, al piano rialzato e al piano primo nonché i muri a sud e ad est del secondo piano) e la sopraelevazione, entro il limite massimo di un metro, per il raggiungimento dell'altezza minima utile ex art. 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

2.2 All'esito del sopralluogo del 10.10.2018 - effettuato all'indomani della presentazione di un esposto dell'odierno appellante- venivano accertate alcune difformità rispetto al progetto assentito per le quali la società presentava un'istanza di permesso di costruire in sanatoria.

2.3 Acquisito il parere positivo della commissione edilizia comunale, il Comune rilasciava il provvedimento in sanatoria n. 1 del 21 marzo 2019.

2.4 L'odierno appellante impugnava la sanatoria dinanzi al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento, lamentandone l'illegittimità per violazione degli artt. 77, 105 e 105 l.p. 15/2015.

2.5 Il TAR adito, con sentenza n. 15 del 5 febbraio 2020, respingeva il ricorso per le seguenti ragioni: i) il risanamento conservativo di tipo B non postula l'obbligo di conservare totalmente i muri perimetrali poiché l'art. 17 delle norme di attuazione

del piano generale degli insediamenti storici (P.G.I.S.) del Comprensorio della Valle di Sole che disciplina tale tipo di intervento contempla anche il rifacimento di porzioni delle parti strutturali del fabbricato quando il loro consolidamento risulta comprovatamente impossibile; ii) il parziale rifacimento non contrasta con la definizione di risanamento conservativo di cui all'art. 77, comma 1 lett. d), della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15, poiché la lett. d) del citato comma va letta in combinato disposto con la lett. b) che precede, la quale riconduce alla categoria della manutenzione straordinaria la sostituzione degli elementi costruttivi degradati anche con funzioni strutturali; iii) con il titolo originario era già stata legittimamente assentita la demolizione e ricostruzione del muro ad est del secondo piano (cfr. tavola 6 allegato B del progetto iniziale). Conseguentemente oggetto di sanatoria sono state, appunto, le parti (i piani) da sanare; iv) nel caso di specie trova applicazione la procedura di sanatoria e non quella indicata dall'art. 106 della l.p. n. 15/2015 che contempla la previa presentazione di una perizia asseverata e l'autorizzazione al rilascio del permesso di costruire da parte del Consiglio Comunale; v) quanto al profilo di illegittimità relativa alla sopraelevazione dell'edificio, sulla base degli elaborati a corredo della relativa istanza predisposti dal tecnico progettista responsabile nulla è stato rappresentato relativamente alle altezze che quindi sono estranee alla sanatoria. A ciò si aggiunge che il Comune, sul punto sollecitato dal ricorrente, ha nel corso del sopralluogo del 10.10.2018 specificatamente accertato la corrispondenza delle altezze realizzate rispetto a quanto concesso con il titolo n. 2/2018. La relazione tecnica (cfr. elaborato a firma del geom. Pretti del 25.11.2019) prodotta in giudizio dalla società controinteressata dà conto in modo esaustivo e convincente dell'osservanza delle

altezze interne ex art. 105 l.p. 15/2015, smentendo gli argomenti del ricorrente, che nulla provano sul superamento della misura interna.

3. Il signor Zanni chiede la riforma della sentenza sulla scorta di tre motivi di appello con cui ripropone nella sostanza le stesse censure già avanzate con ricorso di primo grado e respinte dal TAR, deducendo:

1) *Violazione in ogni caso erronea applicazione di legge (art. 77 e art. 106 l.p. 15/15) erroneità nei presupposti, travisamento della realtà e conseguente eccesso di potere* per avere il giudice erroneamente qualificato l'intervento di demo-ricostruzione come risanamento conservativo;

2) *Violazione in ogni caso erronea applicazione di legge (art. 106 l.p. 15/2015) incompetenza, violazione di procedimento* perché, contrariamente a quanto sostenuto dal TAR, l'intervento avrebbe dovuto rispettare la procedura di cui all'art. 106 l.p. 15/2015;

3) *Violazione in ogni caso erronea applicazione di legge (art. 105 l.p. 15/2015) travisamento della realtà, erroneità nei presupposti e difetto di istruttoria e conseguente eccesso di potere* per non avere il giudice di primo grado rilevato la violazione dell'art. 105 l.p. 15/2015 in tema di altezze.

4. Si sono costituiti in giudizio il Comune di Ossana e la Società Immobiliare Sole s.r.l., che hanno depositato successive memorie, eccependo l'inammissibilità dell'appello (la sola difesa della Società Immobiliare Sole s.r.l.) nonché l'infondatezza nel merito, chiedendone la reiezione.

5. In data 13 settembre 2023 l'appellante ha depositato istanza di rinvio dell'udienza di discussione per la pendenza di trattative con la società appellata.

6. All'udienza di smaltimento del 18 settembre 2023 la causa è stata trattenuta in decisione.

7. In via preliminare, deve essere respinta l'istanza di rinvio per pendenza di trattative (peraltro, intercorrenti tra le sole parti private) avanzata da parte ricorrente in quanto non documentata e, comunque, non integrante una delle ipotesi eccezionali in presenza delle quali il rinvio può essere consentito ai sensi dell'art. 73 comma 1 *bis* c.p.a.

8. Premesso quanto sopra, l'appello è infondato, circostanza che consente di prescindere, sulla scorta della c.d. ragione più liquida, dall'esame della censura di inammissibilità del ricorso di primo grado, già avanzata dalla società controinteressata in primo grado e riproposta con memoria in sede di appello.

9. Con il primo motivo di appello l'appellante lamenta l'erroneità del capo della sentenza di primo grado che ha respinto il motivo di ricorso relativo alla violazione dell'art. 106 della l.p. 15/15 che subordina l'intervento di demo-ricostruzione alla previa presentazione di una perizia asseverata. Erroneamente il giudice di primo grado avrebbe disatteso la censura senza considerare che l'intervento ha determinato la demolizione e ricostruzione di un fabbricato che, per la parte che rileva, era assoggettato a risanamento e avrebbe dovuto essere mantenuto.

9.1 Il motivo è infondato.

9.2 L'art. 17 delle norme di attuazione del piano generale degli insediamenti storici (P.G.I.S.) del Comprensorio della Valle di Sole che disciplina il risanamento conservativo di tipo B - al quale nella parte a sud, prossima alla pubblica via, risulta assoggettata la p.ed. 8 - contempla il rifacimento di porzioni strutturali del fabbricato quando il loro consolidamento risulta comprovatamente impossibile.

9.3 Lo strumento urbanistico consente, quindi, per gli edifici oggetto di risanamento conservativo anche la demolizione e ricostruzione delle parti degradate delle

murature perimetrali esterne, che sono comprese tra le parti strutturali del fabbricato.

9.4 Non convince l'assunto difensivo secondo cui l'art. 17 del P.G.I.S., nel contemplare tra le ipotesi di risanamento conservativo anche il rifacimento di porzioni strutturali, si porrebbe in contrasto con l'art. 77 comma 1 lett d) l.p. 15/2015 poiché tale assunto è smentito sia dall'interpretazione logico- sistematica, sia dal dato testuale, sia dalle caratteristiche dell'intervento in questione.

9.5 Come osservato dal giudice di primo grado, la lett. d) del citato art. 77 va letta in combinato disposto con la lett. b), che riconduce alla categoria della manutenzione straordinaria la sostituzione degli elementi costruttivi degradati anche con funzioni strutturali. Poiché tale tipo di opere è consentito nel caso di manutenzione straordinaria, esso deve essere logicamente ricompreso anche nell'ambito della più ampia e incisiva categoria del risanamento conservativo. Un'opzione interpretativa contrastante con il dato sistematico deve trovare fondamento, di conseguenza, in un'espressa esclusione degli interventi in questione da parte del legislatore, non rinvenibile nel dato positivo.

9.6 L'interpretazione del giudice di primo grado si colloca nel solco della giurisprudenza amministrativa, che ha qualificato come manutenzione straordinaria e risanamento conservativo le opere che, lasciando inalterata la struttura interna ed esterna dell'edificio, sono atte a ripristinare l'individualità originaria dell'immobile (cfr., *ex multis*, Cons. Stato sez. VI, 21/11/2022, n. 10200). La finalità del restauro e del risanamento conservativo, infatti, è quella di rinnovare l'organismo edilizio in modo sistematico e globale, pur sempre però nel rispetto (perché sempre di conservazione si tratta) dei suoi elementi essenziali tipologici, formali e strutturali (Cons. Stato sez. II, 24/10/2020, n. 6455)

9.7 È stato, inoltre, precisato che la possibilità di sostituzione della muratura perimetrale degradata (costituente elemento costruttivo con funzioni strutturali) rientra nel *genus* di manutenzione straordinaria (Cons. Stato, sez. VI 30 ottobre 2019 n. 7428), con conseguente ammissibilità anche nella più incisiva tipologia di intervento di risanamento conservativo.

9.8 Ne discende che il rifacimento di una porzione di muratura perimetrale ammalorata, realizzata nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'edificio originario, integra un intervento di risanamento conservativo.

9.9 Quanto rilevato dal TAR non viene efficacemente smentito dall'appellante che si limita a sostenere che il rifacimento di ampi tratti di muri pertinenziali integra una demo-ricostruzione, sebbene tale interpretazione risulti smentita sia dal dato normativo che dagli orientamenti giurisprudenziali sopra richiamati.

9.10 Nel caso di specie, per la parte di immobile soggetta a risanamento conservativo di tipo B, l'originario permesso di costruire n. 2/2018 aveva assentito la parziale demolizione e ricostruzione di alcuni tratti della muratura perimetrale (parte del muro ad est al piano terra, al piano rialzato e al piano primo nonché i muri a sud e ad est del secondo piano). La successiva sanatoria ha riguardato, come rilevato dalla sentenza impugnata, le difformità relative alla eseguita demolizione e ricostruzione della restante parte del muro ad est al piano terra, al piano rialzato e al piano primo nonché del muro a sud al piano rialzato e al piano primo. Sono state invece conservate le pareti a nord e ad ovest ed è stato salvaguardato con una contromuratura di rinforzo il muro a sud al piano terra, per cui anche rispetto ai muri perimetrali la demolizione e ricostruzione non è stata in ogni caso integrale.

La perizia del tecnico strutturista (all.9a produzione di primo grado del Comune di Ossana del 12/12/2019) ha, inoltre, giustificato l'irrealizzabilità di interventi di

conservazione in ragione della situazione di precarietà statica della struttura, che rendeva anche insicuro il cantiere.

9.11 Le circostanze di fatto confermano la sussistenza dei presupposti contemplati dall'art. 17 delle norme di attuazione del P.G.I.S. per la riconducibilità dell'intervento al risanamento conservativo, sicché il provvedimento impugnato ha legittimamente riconosciuto la doppia conformità ai fini della sanatoria.

10. Dalle considerazioni sopra svolte discende l'infondatezza anche dell'ulteriore censura afferente alla violazione della procedura di cui all'art. 106 l. p. 15/2015 in relazione alla necessaria preventiva presentazione all'ente di una perizia asseverata, poiché la fattispecie per cui è causa non attiene al procedimento di autorizzazione di demo-ricostruzione in deroga, bensì al diverso procedimento di rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

11. Per le medesime ragioni deve essere respinto anche il secondo motivo d'appello relativo alla violazione dell'art. 106 della l.p. n. 15/2015 sotto l'ulteriore profilo dell'omesso esame dell'intervento da parte del Consiglio Comunale e della mancata previa acquisizione del parere della Commissione per la Pianificazione territoriale del paesaggio chiamata ad esprimersi sulla qualità architettonica dell'intervento medesimo (art. 7, comma 8, lett. b), l.p. 15/2015).

12. Con il terzo motivo di appello l'appellante chiede la riforma del capo della sentenza impugnata che ha respinto il motivo di ricorso relativo all'illegittimità provvedimento impugnato perché l'intervento aveva determinato un innalzamento dell'edificio ben oltre i limiti previsti dal titolo originario che contemplava una sopraelevazione sino ad un metro ai sensi dell'art. 105 della l.p. 15/2015.

12.1 Anche tale motivo non merita accoglimento.

12.2 Il Collegio condivide al riguardo le conclusioni a cui è pervenuto il giudice di primo grado che ha osservato come la verifica, ai fini della sanatoria, della conformità urbanistica di quanto realizzato in difformità al titolo, viene svolta dal Comune sulla base degli elaborati a corredo della relativa istanza predisposti dal tecnico progettista responsabile il quale, nella fattispecie, nulla ha rappresentato relativamente alle altezze.

12.3 Per tale ragione, il profilo in questione è estraneo alla sanatoria contestata che ha per oggetto unicamente gli interventi come descritti negli elaborati grafici.

12.4 A ciò si aggiunge l'ulteriore considerazione che, nel corso del sopralluogo svolto il 10 ottobre 2018, il Comune ha accertato la corrispondenza delle altezze realizzate rispetto a quelle previste dal titolo n. 2/2018.

12.5 L'esatta corrispondenza tra quanto realizzato e quanto assentito emerge, inoltre, dalla perizia a firma dell'Ing. Pretti prodotta dalla società (doc. 6 produzione primo grado Immobiliare Sole) ove si osserva che: i) dalla documentazione fotografica allegata al progetto originale è facilmente visibile che il vertice sommitale della p.ed. 8 della Immobiliare Sole prima dei lavori si trovava allo stesso livello della proprietà limitrofa; ii) la sopraelevazione progettata, che prevede un aumento dell'altezza interna utile di un metro e la realizzazione di un pacchetto del tetto di spessore superiore rispetto all'esistente, determina necessariamente un aumento maggiore del dislivello all'estradosso del tetto; iii) non è corretto misurare il dislivello ora esistente fra la p.ed. 7 e la 8 in quanto il tetto della p.ed. 7 è stato sormontato dalla muratura di sopraelevazione e quindi la parte visibile risulta ora più bassa rispetto a quanto visibile prima dell'intervento; iv) il tavolato visibile dall'esterno non corrisponde al tavolato interno così come i travetti visibili all'esterno non corrispondono ai correnti

del tetto, ma sono semplicemente dei travetti passafuori posti all'altezza dell'isolazione termica del tetto.

12.6 Siffatte conclusioni non sono state efficacemente smentite dall'appellante che si è limitato a sostenerne, in via del tutto generica, la non condivisibilità senza addurre elementi tecnici di segno contrario.

13. In conclusione, l'appello è infondato e deve essere respinto.

14. Sussistono giustificati motivi, in ragione della complessità della controversia, per compensare tra le parti le spese del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 settembre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Massimiliano Tarantino, Presidente FF

Giordano Lamberti, Consigliere

Giovanni Sabato, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

Carmelina Adesso, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Carmelina Adesso**

**IL PRESIDENTE**  
**Luigi Massimiliano Tarantino**

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI