

N. 03549/2024REG.PROV.COLL.

N. 04232/2023 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 4232 del 2023, proposto da Adolf Ladstätter e Margareth Weber, rappresentati e difesi dall'avvocato Daniel Rudi Ellecosta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Federica Scafarelli in Roma, via G. Borsi n. 4;

***contro***

Veronica Campitelli e Alessandro Baldini, rappresentati e difesi dall'avvocato Igor Janes, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Bolzano, corso della Libertà n. 35; Comune di Valle Casies, non costituito in giudizio;

***per la riforma***

della sentenza del T.R.G.A. - SEZIONE AUTONOMA DELLA PROVINCIA DI BOLZANO n. 00283/2022, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Veronica Campitelli e di Alessandro Baldini;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 aprile 2024 il Cons. Stefano Lorenzo Vitale e uditi per le parti gli avvocati Federica Scafarelli in sostituzione di Ellecosta Daniel Rudi ed Igor Janes;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

1. Gli odierni appellati hanno impugnato, con il ricorso di primo grado, la concessione edilizia n. 16/2021 dd. 10.05.2021, prat. edilizia n. 16/2020, rilasciata dal Comune di Valle di Casies ai signori Weber Margareth e Ladstätter Adolf, odierni appellanti, con cui è stata assentita la demolizione e ricostruzione degli edifici siti nel Comune di Valle di Casies e contraddistinti dalle pp.edd. 387 e 662 C.C. Colle di Casies.

2. Il T.R.G.A. ha accolto parzialmente il ricorso proposto riscontrando due illegittimità del provvedimento impugnato.

In primo luogo, la concessione edilizia violerebbe l'art. 107, comma 16, della legge provinciale n. 13 del 1997, che, nel consentire le iniziative di demo-ricostruzione, esclude che possa essere ampliato il numero di edifici.

In secondo luogo, il Comune non avrebbe provato di aver preventivamente acquisito il parere obbligatorio della Commissione edilizia comunale previsto dall'art. 70, comma 1, della legge provinciale n. 13 del 1997, oltre che da altre norme riguardanti gli immobili vincolati.

3. Le parti soccombenti in primo grado hanno proposto appello censurando entrambi i capi anzidetti della sentenza con due motivi di impugnazione rubricati come segue:

“1) Error in iudicando: violazione dell’art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c. e motivazione erronea e travisata in merito alla ritenuta fondatezza (anche se parziale) del 1° MOTIVO di ricorso afferente l’asserita

violazione dell’art. 107, comma 16 l.p. 13/1997 ed ove il TRGA Bolzano ritiene che la concessione edilizia preveda la costruzione di due edifici / corpi di fabbrica strutturalmente e funzionalmente indipendenti”;

“2) Error in iudicando: violazione dell’art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c. e motivazione erronea e travisata in merito alla ritenuta fondatezza del 2° MOTIVO di ricorso afferente l’asserita violazione dell’art. 70 LUP e artt. 7 e 8 l.p. 16/1970 ove il TRGA Bolzano ritiene che la CEC non risulta essersi pronunciata in merito alla compatibilità paesaggistica e ambientale del progetto; violazione dell’art. 115 l.p. 13/1997”.

Si sono costituiti in resistenza gli appellati che hanno riproposto la censura sollevata in primo grado e rimasta assorbita nella pronuncia del T.R.G.A. circa il mancato rispetto delle distanze di legge tra i due edifici la cui costruzione sarebbe prevista dal progetto presentato dagli appellanti.

In vista dell’udienza di discussione le parti appellante hanno depositato una memoria con cui deducono l’inammissibilità del ricorso di primo grado per difetto di legittimazione e di interesse al ricorso.

4. All’udienza pubblica del 4 aprile 2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. L'eccezione di inammissibilità del ricorso di primo grado sollevata dagli appellanti con memoria ex art. 73 c.p.a. è infondata.

Nel caso di specie non è contestata la sussistenza della *vicinitas*, in capo ai ricorrenti di primo grado, intesa quale stabile collegamento con il territorio tale da differenziare il ricorrente dal *quisque de populo*. Il rispetto delle distanze di legge tra e l'immobile oggetto del progetto di ricostruzione e l'immobile degli appellati non preclude a questi ultimi, come sostiene parte appellante, la possibilità di tutelare la propria posizione di interesse legittimo facendo valere ulteriori vizi di illegittimità astrattamente idonei a comportare l'annullamento del provvedimento per loro lesivo.

Inoltre, l'impatto negativo dell'opera sulla visuale del panorama paesaggistico godibile dall'immobile degli odierni appellati, circostanza non contestata dalle controparti, radica l'interesse al ricorso di primo grado in capo ai medesimi, anche considerato il conseguente deprezzamento del valore delle loro proprietà desumibile sulla base di massime di esperienza in ordine al funzionamento del mercato immobiliare.

Sussistono, quindi, entrambe le condizioni dell'azione della legittimazione e dell'interesse al ricorso (sulla necessità di entrambi tali requisiti in materia di impugnazione dei titoli edilizi cfr. Cons. St., Ad Plen., 9 dicembre 2021, n. 22) e, pertanto, deve essere rigettata l'eccezione sul punto sollevata dagli appellanti.

2. Con il primo mezzo gli appellanti deducono che il progetto dai medesimi presentato non prevede la costruzione di due edifici bensì di uno solo e, pertanto, non violerebbe il divieto, posto dal legislatore provinciale, di aumento del numero di edifici in caso di demo-ricostruzione.

Secondo la prospettazione degli appellanti, il progetto prevede la costruzione di un unico edificio composto da due unità abitative aventi alcuni elementi tra loro in comune (un unico accesso al garage; un'unica rampa di accesso al garage; un unico garage in comune alle due abitazioni; un unico sistema di riscaldamento; un unico allaccio alla rete idrica e all'energia elettrica) e, di conseguenza, difetta l'indipendenza strutturale e funzionale delle due unità abitative.

Inoltre, gli appellanti deducono che il progetto prevede la demolizione di due edifici, in quanto viene demolita anche una legnaia annessa al maso principale, ed ha errato il primo giudice nel ritenere che detta legnaia non possa essere considerata quale singolo edificio esistente perché priva di "volume abitativo".

Il motivo è infondato.

La nozione di "edificio" può essere rinvenuta alla voce 32, dell'allegato A, del regolamento edilizio-tipo di cui al D.P.C.M. 20 ottobre 2016, *id est* "[c]ostruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo".

Nel caso di specie ricorrono tali caratteristiche per ciascuna delle due unità abitative di cui è prevista la costruzione e che, pertanto, rappresentano distinti edifici.

In particolare, non è in discussione che entrambe le costruzioni siano tra loro separate da strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto e che ciascuno dei due corpi di fabbrica abbia ingressi e scale autonome. Né l'indipendenza funzionale viene meno in considerazione delle strutture (segnatamente i vani interrati) e degli impianti che le due unità hanno in

comune, dal momento che si tratta di strutture aventi carattere ancillare e che non condizionano significativamente la possibilità di godimento autonomo di ciascuno delle due parti della costruzione.

Tale conclusione si raggiunge anche alla luce della *ratio* della norma di cui all'art. 106, comma 16, L. p. n. 13/1997, volta a limitare il consumo di suolo e a consentire la demo-ricostruzione solo in casi eccezionali, che impone di interpretare in modo stringente il divieto di aumentare il numero di edifici (cfr., per un precedente analogo, Cons. St., Sez. VI, n. 2867/2024).

Altresì, non può ritenersi che il progetto presentato dagli appellanti preveda la demolizione di due edifici, dal momento che la legnaia annessa al maso da demolire non può considerarsi un edificio essendo priva di indipendenza funzionale e rappresentando una pertinenza del maso medesimo.

In conclusione, la concessione edilizia oggetto di giudizio viola il divieto fissato dalla normativa provinciale volto a evitare l'aumento di edifici nei progetti di demo-ricostruzione e, pertanto, il primo motivo deve essere rigettato con conferma sul punto della sentenza impugnata.

3. Con il secondo mezzo gli appellanti contestano la sentenza laddove ha ravvisato un'illegittimità del provvedimento per mancata previa acquisizione del parere della Commissione edilizia comunale.

Il motivo è infondato.

L'art. 70, commi 1 e 1bis, della L. p. n. 13/1997, *ratione temporis* vigente, prevede l'obbligatorietà del parere della detta Commissione ai fini del rilascio, per quanto qui interessa, della concessione edilizia per progetti di demolizione e ricostruzione di edifici.

Nel caso di specie, pertanto, l'acquisizione del parere era obbligatoria e ciò indipendentemente dall'assoggettamento o meno dell'immobile da demolire, ovvero dell'area su cui il medesimo insiste, a tutela paesaggistica. Sono pertanto non decisivi, ai fini della definizione del motivo di appello, le deduzioni dell'appellante riguardanti l'asserita inesistenza di una tutela paesaggistica generalizzata su tutto il territorio del Comune ovvero l'inesistenza di un vincolo sull'immobile in questione.

È decisiva, invece, la circostanza per cui il Comune, pur a ciò sollecitato dal T.R.G.A. a mezzo di apposita ordinanza istruttoria, non ha provato l'esistenza del previo parere della Commissione edilizia comunale.

Risulta insufficiente l'evenienza, valorizzata dagli appellanti, per cui il progetto sia stato valutato dall'esperto designato dall'Assessore provinciale all'urbanistica, dal momento che tale passaggio procedurale non può sostituire l'acquisizione del prescritto parere della Commissione edilizia comunale.

In conclusione, anche il secondo motivo deve essere rigettato.

4. Il motivo del ricorso di primo grado rimasto assorbito nella pronuncia del T.R.G.A. e riproposto dagli appellati è, invece, inammissibile dal momento che la memoria con cui tale questione è stata veicolata in appello risulta depositata, come eccepito dagli appellanti, oltre il termine di cui all'art. 101 c.p.a.

5. Alla luce di quanto esposto, l'appello deve essere respinto in quanto infondato e la questione riproposta dagli appellati, ex art. 101 c.p.a., deve essere dichiarata inammissibile. Deve, dunque, essere confermata la sentenza di primo grado rimanendo fermo, per l'effetto finale, l'annullamento degli atti impugnati con il ricorso di primo grado.

Le spese del presente grado di appello seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello come in epigrafe indicato:

- respinge l'appello;
- dichiara inammissibile il motivo di ricorso di primo grado riproposto dagli appellati ex art. 101 c.p.a.

Condanna gli appellanti a corrispondere agli appellati costituiti le spese del presente grado di appello quantificate complessivamente in euro 4.000,000, oltre IVA e CPA.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 4 aprile 2024 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere

Roberto Caponigro, Consigliere

Thomas Mathà, Consigliere

Stefano Lorenzo Vitale, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Stefano Lorenzo Vitale**

**IL PRESIDENTE**  
**Hadrian Simonetti**

IL SEGRETARIO