



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 Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5764 del 2023, proposto dai signori Cesare Maghenzani e Mirka Cilloni, rappresentati e difesi dall'avvocato Matteo Fortelli, con domicilio digitale come da PEC Registri di Giustizia;

contro

Comune di Torino, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Elisabetta Boursier e Massimo Colarizi, con domicilio digitale come da PEC Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Massimo Colarizi in Roma, via Giovanni Antonelli, n. 49;

nei confronti

Alfredo Giordana e Condominio via IV Marzo 7 Torino, non costituiti in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte, sezione seconda, n. 00453/2023, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 giugno 2024 il Cons. Carmelina Addesso e uditi per le parti gli avvocati Matteo Fortelli e Lorenzo Coleine, su delega dell'avv. Massimo Colarizi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. I signori Cesare Maghenzani e Mirka Cilloni chiedono la riforma della sentenza in epigrafe indicata che ha respinto il loro ricorso introduttivo e dichiarato irricevibili i motivi aggiunti proposti avverso l'ordinanza di demolizione n. 63/2022 e il diniego alla sanatoria n. 4728/2020.

2. Giova rilevare in punto di fatto che i provvedimenti sopra indicati avevano ad oggetto alcuni interventi eseguiti nell'immobile di proprietà degli appellanti in occasione dei lavori di manutenzione straordinaria relativi alle parti condominiali e agli abbaini presenti nei sottotetti, assentiti con DIA prot. 2008-9-11020 e successiva variante prot. 2009-9-17938. Gli interventi contestati sono consistiti in particolare, nello spostamento dell'asse della trave di colmo dell'abitazione e nella modifica della sagoma dell'inclinazione del tetto dello stabile, così da ampliare la volumetria di tale unità immobiliare, collocata nel sottotetto, ed estenderne la superficie abitabile.

3. Il TAR adito ha respinto il ricorso introduttivo rilevando che: i) i ricorrenti sono legittimati passivi dell'ordine di demolizione in qualità di proprietari dell'immobile che ha fruito dell'incremento planovolumetrico, sebbene le opere siano state eseguite su incarico del condominio; ii) il comune ha preso legittimamente come riferimento, per verificare la natura abusiva delle opere, i dati contenuti nella pratica edilizia del 2008-2009, in quanto la DIA e la relativa variante costituiscono gli atti attestanti lo stato legittimo dell'immobile ex art. 9 *bis*, co. 1 *bis*, d.p.r. 380/2001;

quand'anche le tavole di progetto allegate alla DIA descrivessero uno stato pregresso diverso da quello reale, l'errore ricadrebbe comunque su coloro che tali atti hanno presentato, cioè i condomini dello stabile e, quindi, i ricorrenti; iii) l'allegazione in ordine all'esistenza di imprecisioni delle misurazioni contenute nella pratica del 2008-2009 è priva di fondamento alla luce degli elaborati grafici allegati alle domande di condono e di sanatoria e versati in atti; iv) le difformità contestate non sono ascrivibili né alle tolleranze di cui al co. 1 dell'art. 34 *bis*, non risultando che la variazione dell'altezza sia contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nei titoli edilizi, né alle tolleranze di cui al co. 2 dell'art. 34 *bis*; v) correttamente il comune ha qualificato l'opera non come manutenzione straordinaria, ma come ristrutturazione edilizia cd. pesante *ex art.* 10, co. 1, d.p.r. 380/2001, soggetta al rilascio del permesso di costruire e, in sua mancanza, passibile di demolizione ai sensi dell'art. 33 d.p.r. 380/2001. Il TAR ha altresì dichiarato irricevibili i motivi aggiunti proposti avverso il diniego di sanatoria n. 4728/2020 perché tardivamente impugnato.

4. Con l'appello in trattazione gli interessati, premesso il richiamo ai fatti di causa e allo svolgimento del giudizio di primo grado, chiedono la riforma della sentenza per le seguenti ragioni:

A) Contestazione del primo capo (punto 7 e relativi sottopunti) della sentenza, contenente il rigetto dell'eccezione di difetto di legittimazione passiva dei ricorrenti. Ingiustizia manifesta, violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., del Dpr 380/2001 e dei principi in materia di legittimazione. Violazione del principio del contrarius actus;

B) Contestazione del secondo capo (punto 8 e relativi sottopunti) della sentenza, contenente il rigetto delle censure II-III di primo grado e la declaratoria di legittimità dell'accertamento dello stato legittimo, da parte del Comune di Torino. Ingiustizia manifesta. Contraddittorietà e carenza motivazionale. Violazione e falsa applicazione dell'art. 9bis comma 1 bis del TUEd. Falso supposto in diritto e in fatto in merito all'individuazione del c.d. "stato legittimo". Falsa

applicazione del principio dell'autoresponsabilità. Violazione dell'art. 3 TU Ed. Violazione dell'art. 4 punti 25ss., art. 10 e art. 24 NUEA del Comune di Torino, nonché artt. 2 e 4 All. A alle NUEA del Comune di Torino. Carenza di istruttoria.

C) Contestazione del terzo capo (punto 9 e relativi sottopunti) della sentenza, contenente il rigetto della censura I di primo grado con inquadramento dell'intervento nelle legittime forme della DLA. Ingiustizia manifesta. Contraddittorietà e carenza motivazionale. Violazione e falsa applicazione dell'art. 9bis comma 1 bis del TUEd. Falso supposto in diritto e in fatto nel ritenere la sopraelevazione della costruzione. Violazione dell'art. 3 TU Ed. Violazione dell'art. 4 punti 25ss., art. 10 e art. 24 NUEA del Comune di Torino, nonché artt. 2 e 4 All. A alle NUEA del Comune di Torino. Carenza di istruttoria. Violazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma.

D) Contestazione del quarto capo (punto 10 e relativi sottopunti) della sentenza, contenente la declaratoria di inammissibilità del ricorso per motivi aggiunti. Ingiustizia manifesta. Contraddittorietà e carenza motivazionale. Violazione e falsa applicazione dei principi del giusto procedimento, dell'art. 3 commi 3 e 4 L. 241/90 e del principio di difesa e di contraddittorio. Violazione e falsa applicazione dell'art. 41 c.p.a.

E) Riproposizione dei motivi aggiunti di I grado per omessa pronuncia ed in conseguenza della declaratoria in rito.

F) Impugnazione della disposizione sulle spese.

5. Si è costituito in giudizio il Comune di Torino che ha insistito per la reiezione dell'appello.

6. Il Condominio appellato non si è costituito in giudizio.

7. Con ordinanza n. 3093 del 26 luglio 2023 è stata accolta l'istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza impugnata.

8. All'udienza del 18 giugno 2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

9. L'appello è infondato.

9.1. Con il primo motivo di gravame, rubricato *sub* paragrafo A), gli appellanti contestano il primo capo (punto 7 e relativi sottopunti) della sentenza che ha respinto la censura relativa al proprio difetto di legittimazione passiva rispetto all'ordine di demolizione. Deducono che, contrariamente a quanto affermato dal TAR, essi non si trovano affatto in rapporto con la *res* tale da poter ripristinare la legalità asseritamente violata in quanto verrebbe in rilievo un intervento sulla copertura dell'edificio condominiale che impone una deliberazione qualificata, o, più probabilmente, all'unanimità, dell'intero condominio.

Evidenziano inoltre che: i) riguardo alle parti comuni e strutturali dell'edificio, sussiste una situazione giuridica non solo di comproprietà, ma anche di compossesso fra tutti i condomini; ii) il condominio è l'unico soggetto titolato e legittimato a procedere alla restaurazione dell'ordine giuridico violato e il fatto che essi siano anche condomini e che sia contestato l'ampliamento planivolumetrico non rende per ciò solo imputabile a loro l'intervento; iii) come l'istanza di intervento edilizio su parti comuni richiede, sul piano della legittimazione attiva, il consenso di tutti i comproprietari così, per il principio del *contrarius actus*, anche la demolizione delle parti comuni ha per destinatari, sul piano della legittimazione passiva, tutti i comproprietari; iv) anche volendo poi valorizzare il profilo delle parti in "proprietà esclusiva", la più rilevante parte dell'intervento di ripristino riguarderebbe un terzo proprietario, anch'egli necessariamente da individuare, in ipotesi, come destinatario dell'intervento.

Il motivo è infondato.

9.1.1 Per pacifica giurisprudenza la demolizione di un abuso edilizio va ingiunta all'attuale proprietario dell'immobile non a titolo di responsabilità effettiva, bensì per il suo rapporto materiale con il manufatto. L'abusività configura una caratteristica di natura reale che segue l'immobile anche nei suoi successivi trasferimenti, con la conseguenza che la demolizione è di regola un atto dovuto e

prescinde dall'attuale possesso del bene e dalla coincidenza del proprietario con il realizzatore dell'abuso edilizio (cfr., *ex multis*, Cons., Stato sez. VII 22/01/2024, n. 655; *id.* 09/01/2023, n.237; Sez. VI, 13/07/2023, n. 6867).

La sanzione disposta con l'ordinanza di demolizione infatti ha natura riparatoria così che l'individuazione del suo destinatario comporta l'accertamento di chi sia obbligato *propter rem* a demolire, indipendentemente da qualsivoglia considerazione sull'imputabilità e sullo stato soggettivo (dolo, colpa) del titolare del bene (Ad. Plen. 16/2023).

9.1.2. La stretta inerenza della *res* al diritto – ontologicamente connaturata al diritto di proprietà - non viene meno nemmeno nel caso in cui le facoltà di godimento o di disposizione del titolare siano limitate da situazioni di comproprietà o di compossesso, sicché il comproprietario, sia esso o meno anche possessore o compossessore, è comunque tenuto ad attivarsi al fine di adempiere all'ingiunzione a demolire.

La contitolarità del diritto reale sul bene infatti è irrilevante ai fini della legittimità dell'ordinanza di demolizione poiché il comproprietario, proprio in ragione della natura reale della sanzione, deve provvedere alla rimozione dell'abuso, fatta salva la tutela del comproprietario pretermesso che potrà impugnare il provvedimento sanzionatorio entro il termine decorrente dalla piena conoscenza dell'ingiunzione (cfr., tra le tante, Cons. Stato, Sez. VI, 11/07/2023, n. 6760).

9.1.3. Sotto diverso e concorrente profilo giova ricordare che, per pacifica giurisprudenza, l'indisponibilità giuridica o materiale del bene non esclude la legittimazione passiva del proprietario il quale, stante la titolarità del diritto, è in grado di recuperare le facoltà di godimento e di disposizione al fine di adempiere all'ordine di ripristino.

Non costituiscono inoltre impedimento assoluto ad ottemperare nemmeno quelle circostanze che privano il proprietario del potere di fatto, quale in sequestro penale

dell'immobile abusivo (Cons. Stato sez. VII, 18/08/2023 n.7816) o la costituzione di un diritto di usufrutto (Ad. Plen. 16/2023). Ciò in considerazione della già richiamata natura reale della sanzione, in quanto fondata sul mero collegamento tra *res* e diritto, che prescinde dall'imputabilità dell'abuso.

Quest'ultima diviene rilevante solo nella fase successiva dell'acquisizione gratuita che ha natura affittiva e non può essere emessa nei confronti del destinatario dell'ordine di demolizione il quale dimostri (con onere della prova a suo carico) che, pur essendosi attivato, non ha potuto ottemperare all'ingiunzione per causa non imputabile (Ad. Plen. 16/2023).

9.1.4 La circostanza che le opere abusive interessino, oltre alle parti di proprietà esclusiva, anche parti condominiali, con conseguente necessità di acquisizione del consenso degli altri comproprietari al fine di adempiere all'ordine di demolizione, non rileva ai fini della legittimità dell'ordine di demolizione, ma unicamente nella fase successiva di esecuzione e di acquisizione, ove l'interessato dimostri che, pur essendosi attivato, si è trovato nell'impossibilità di adempiere per mancanza del consenso degli altri comproprietari.

Per tale ragione l'ingiunzione volta a sanzionare un abuso edilizio riguardante sia parti individuali che parti comuni di un edificio non è illegittima per il solo fatto che sia stata indirizzata ad un solo condomino in quanto autore dell'abuso e direttamente avvantaggiato dallo stesso e non a tutti i codomini (attesa l'assenza di soggettività giuridica del condominio in quanto ente di gestione).

9.1.5 Nel caso di specie l'eliminazione dell'illegittimo ampliamento mediante il ripristino dell'altezza originaria incide principalmente l'unità immobiliare degli appellanti che, in qualità di legittimati passivi dell'ordine di demolizione, sono tenuti ad ottemperare anche acquisendo il necessario consenso degli altri condomini ove la rimozione dell'abuso sia suscettibile di incidere su parti comuni dell'edificio.

9.1.6 Del pari infondate sono le ulteriori doglianze articolate con il motivo in esame, in relazione alle quali è sufficiente osservare che:

- i) l'ordinanza di demolizione è un provvedimento vincolato di repressione degli abusi edilizi e non è qualificabile come *contarius actus* rispetto al rilascio del permesso di costruire, collocandosi in una prospettiva -piuttosto che contraria - esattamente antitetica rispetto ad esso. La legittimazione passiva dei ricorrenti è, peraltro, confermata anche dall'avvenuta presentazione da parte degli stessi dell'istanza di sanatoria in relazione alle opere abusive riscontrate;
- ii) la circostanza che le opere riguardino anche la proprietà di un terzo non incide sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione, ma solo sulla sua efficacia nei confronti del comproprietario pretermesso che potrà impugnarla entro il termine decorrente dalla piena conoscenza, come sopra osservato.

9.1.6 Per le ragioni sopra indicate il primo motivo di appello deve essere respinto.

9.2. Con il secondo motivo di appello, rubricato *sub* paragrafo B), gli interessati contestano il secondo capo (punto 8 e relativi sottopunti) della sentenza, contenente il rigetto delle censure II-III di primo grado relative all'accertamento dello stato legittimo dell'immobile.

Deducono in particolare che: i) nel caso di immobili, come quello per cui è causa, realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio, la ricostruzione dello stato legittimo deve avvenire in via sostanziale, prendendo in considerazione ogni elemento utile, a cominciare dal primo impianto catastale, non potendosi di certo affidare ai soli titoli legittimanti interventi successivi, ancor più se parziali; ii) il primo impianto catastale, esaminato nel condono edilizio poi assentito nel 1994, indicava mt. 2,80 come "altezza media" del controsoffitto, la quale presuppone punte più elevate nelle quote di colmo, mentre la DIA del 2008 indica un'inverosimile quota di mt. 2,00-2,05; la DIA in variante disegna invece l'abbaino all'altezza corretta degli attuali mt. 2,35, con colmo del tetto comunque superiore;

iii) l'istanza di sanatoria, lungi dal costituire un'ammissione della difformità degli interventi rispetto all'originaria e corretta altezza dell'edificio, era volta piuttosto a regolarizzare la situazione documentale poiché le misurazioni contenute nella precedente DIA del 2008-2009 contenevano dei computi errati; iv) le tolleranze costruttive devono essere valutate con riferimento all'altezza e alla conformazione della copertura originaria, che non è stata correttamente ricostruita dall'amministrazione, e che per tale ragione non può costituire un riferimento esatto a cui parametrare tale criterio. L'asserito "aumento della volumetria" non è, per lo stesso motivo, assolutamente accertato, mentre per quanto concerne la diversa pendenza delle falde, essa consiste in una variazione compatibile con la misura del 2% delle tolleranze costruttive; v) le disposizioni di cui all'Allegato A delle NCEU prevedono la possibilità di scostamenti nelle quote, a fronte di interventi di carattere strutturale, fino anche a 40 cm, sicché la realizzazione degli abbaini è erroneamente qualificata come abusiva.

Il motivo è infondato.

9.2.1. L'art. 9 *bis*, comma 1 *bis*, d.p.r. 380/2001 sancisce che, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti (le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza) e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio relativo all'intero immobile o all'unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Come chiarito dalla giurisprudenza, lo stato legittimo dell'immobile è altra cosa rispetto alla sua consistenza originaria e va desunto dall'ultimo titolo di legittimazione rilasciato; qualora un titolo edilizio esista - e sia proprio lo "scostamento" dallo stesso e la sua richiesta di sanatoria ad attivare il procedimento

sanzionatorio - non è certo possibile riferirsi ad un'ipotetica situazione preesistente al titolo stesso, salvo introdurre una forma di improprio e generalizzato condono di tutte le modifiche intervenute *medio tempore*, legittimate o meno (Cons. Stato, Sez. II, 25/01/2024, n. 806).

9.2.2 La richiamata disposizione consente agli interessati di provare anche "indirettamente" la data di realizzazione dell'opera, individuando alcuni atti anche di provenienza privata, il cui dato comune è che siano di natura documentale, escludendo quindi le dichiarazioni testimoniali (Cons. Stato sez. II 8/05/2024 n. 4149).

Eventuali accertamenti sostanziali dello stato legittimo dell'immobile, quali sopralluoghi e misurazioni, oltre a non essere contemplati tra le fonti di prova dello stato legittimo, sminuiscono la valenza probatoria che il legislatore assegna al dato documentale, frustrandone la finalità semplificatrice del controllo di regolarità edilizio-urbanistica e di certezza nella circolazione dei diritti su beni immobili.

Ciò in disparte la radicale inidoneità dell'invocato accertamento sostanziale a superare le risultanze di un titolo valido ed efficace (superamento precluso anche al legislatore regionale: cfr. Corte cost. n. 217/2022 citata dagli appellanti), unitamente alle difficoltà operative insite in una verifica di tal fatta in ragione del mutamento dello stato dei luoghi.

9.2.3. Nel caso di specie l'ultimo stato autorizzato dell'immobile ai sensi dell'art. 9 *bis*, comma 1 *bis*, d.p.r. 380/2001 è quello emergente dalla DIA del 2008 e dalla DIA in variante del 2009, le quali confermano l'intervento abusivo, così come descritto nel referto tecnico del 8 novembre 2021 e nella successiva ordinanza n. 63/2022, consistente nell'incremento della volumetria del sottotetto e della superficie abitabile.

Lo spostamento della trave di colmo e l'incremento di altezza del tetto e del sottotetto emerge, in particolare, dal raffronto tra la sezione A-A tav. 1 della pratica

D.I.A. 2008 e quella della pratica di condono del 2018 (doc. 4p deposito primo grado comune).

La tavola allegata al condono del 1986 (doc. 1e del Comune), anch'essa rilevante ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, indica inoltre un'altezza all'intradosso della trave di colmo pari a 240 cm (parametro non modificato nelle pratiche edilizie successive) a fronte dei 260 cm illustrati nella tavola della pratica di sanatoria.

9.2.4 Quanto appena osservato vale a smentire la deduzione degli appellanti (pag. 7 e ss. e 20 dell'appello) in ordine alla mancata considerazione, da parte del comune prima e del TAR dopo, dell'altezza media del controsoffitto indicata nella medesima domanda di condono (mt. 2,80) la quale, a parere del tecnico di parte (relazione tecnica e successiva integrazione doc. n.ri 15 e 21 deposito appellante), presupporrebbe punte più elevate nelle quote di colmo. Si tratta di un apprezzamento induttivo-inferenziale che non riesce a superare la valenza oggettiva del dato tecnico di progetto (altezza all'intradosso pari a 240 cm), in quanto fondato sull'esame di dati diversi (altezza media dell'immobile) e di una sezione diversa della pratica di condono (relativa al prospetto laterale del sottotetto, non già a quello centrale).

Eventuali errori di misurazione in cui, a detta degli appellanti, sarebbe incorso il tecnico di parte nella redazione degli elaborati progettuali allegati alla domanda di condono e alle DIA che sono seguite avrebbero dovuto essere oggetto di una rettifica tempestiva ad opera degli interessati al fine di riallineare quanto prima il dato progettuale con lo stato di fatto. Non è consentito, invece, alla luce della valenza probatoria privilegiata insita nel titolo edilizio, superare in via induttiva e interpretativa l'oggettività del dato progettuale, peraltro a distanza di molti anni dal rilascio della sanatoria.

l'efficacia probatoria che l'art. 9 *bis* d.p.r. 380/2001 assegna al titolo edilizio giustifica, in ragione dei preminenti interessi di semplificazione del controllo dell'attività edilizia e di certezza della circolazione dei diritti immobiliari ad esso sottesi, l'allocatione in capo al dichiarante del rischio di eventuali errori nella redazione degli elaborati grafici, in applicazione del principio di autoresponsabilità, richiamato dal giudice di primo grado.

9.2.5 In definitiva l'intervento assentito è solo quello che emerge dagli elaborati progettuali allegati alla DIA del 2008 e alla successiva variante del 2009, a nulla rilevando eventuali difformità dallo stato di fatto rispetto a quanto ivi rappresentato. Successivamente al rilascio del titolo l'allineamento tra stato di fatto e stato assentito può avvenire unicamente mediante permesso di costruire in sanatoria rispetto al quale l'istanza dell'interessato non può mai risolversi - ad onta di quanto dallo stesso dichiarato - in una mera richiesta di regolarizzazione documentale, ma, conformemente alla natura e finalità dello strumento prescelto, è sempre volta alla sanatoria dell'abuso consumato, rivestendo un preciso valore confessorio (Cons. Stato, Sez. IV, 17/08/2022, n. 7191).

In altri termini la valenza confessoria dell'abuso ontologicamente insita nella richiesta di sanatoria non può sterilizzata da una dichiarazione di segno contrario del privato che, al contempo e contraddittoriamente, dichiara di voler correggere un errore documentale del titolo e chiede all'amministrazione la sanatoria dell'intervento perché realizzato in assenza di titolo edilizio.

Gli abusi accertati, inoltre, lungi dal costituire mere tolleranze costruttive, contrastano con l'art. 4 dell'All. A delle norme di attuazione del P.R.G., in forza del quale non sono ammesse variazioni di sagoma e volume del tetto nella Zona Urbana Centrale Storica, in cui ricade l'immobile in oggetto, come rilevato nel provvedimento di diniego di sanatoria tardivamente impugnato (doc. 4t e doc. 16, 17 e 18 fascicolo primo grado comune).

9.2.6. La mancata dimostrazione dell'errore di calcolo dell'originaria altezza dell'immobile, così come emergente dalla pratica di condono e dalle DIA successive, non consente di condividere quanto affermato dall'appellante in ordine alla riconducibilità delle variazioni nel limite del 2% di tolleranza previsto dall'art. 34 *bis* d.p.r. 380/2001.

In disparte la circostanza che, ai sensi del comma 3 del sopra citato articolo, le tolleranze in questione devono essere dichiarate dal tecnico abilitato, è dirimente osservare che esse sono circoscritte alle sole divergenze occorse in fase esecutiva per minime imperfezioni, di regola impercettibili, emergenti dalle lavorazioni di cantiere e non possono estendersi ad intere opere non contemplate dal titolo (Cons. Stato, sez. II 15/03/2024 n. 2510; *id.* 3/11/2023 n. 9520, sez. VI 8/08/2023 n. 7685) e men che meno ad interventi contrastanti con la disciplina urbanistica, come nel caso di specie.

La giurisprudenza ha precisato inoltre che la misura del 2 per cento prevista dalle tolleranze costruttive non deve essere rapportata all'intera unità immobiliare, ma alle misure di progetto riguardanti la specifica opera eseguita in difformità (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 29 agosto 2022, n. 7504), sicché il calcolo eseguito dai ricorrenti, assumendo come base la superficie complessiva del fabbricato, è del tutto privo di fondamento, tanto più considerando che la base di calcolo non può nemmeno essere individuata, mancando un progetto assentito le cui misure fungano da riferimento.

9.2.7 Da quanto sopra osservato discende anche l'inapplicabilità della disciplina di cui all'Allegato A delle NCEU che per le opere di manutenzione straordinaria consente lievi scostamenti in quote per interventi di carattere strutturale (sul punto, cfr. *infra*).

9.2.8 Il motivo deve quindi essere respinto.

9.3 Con il terzo motivo di gravame, rubricato *sub* paragrafo C), gli appellanti contestano il terzo capo (punto 9 e relativi sottopunti) della sentenza contenente il

rigetto della censura I di primo grado relativa all'inquadramento dell'intervento nelle legittime forme della DIA.

Deducono, al riguardo, che: i) il TAR ha assunto come presupposto dell'impossibilità di ricondurre l'intervento in esame a quelli consentiti nella Zona di riferimento il dato dell'aumento di volumetria, conseguente all'innalzamento della copertura, dato del quale è già stata rilevata l'erroneità; ii) quanto alle modifiche della sagoma e dell'inclinazione del tetto, anch'esse sono meramente dichiarate, senza reale studio, computo ed accertamento istruttorio, bensì sulla scorta del già descritto e lacunoso "accertamento sulla carta"; iii) le modeste variazioni della pendenza del tetto, connesse alla necessaria lieve modifica del posizionamento della trave di colmo, ferma l'altezza complessiva del colmo esterno, non costituiscono, in sé sole considerate, elemento sufficiente ad escludere la natura di "manutenzione straordinaria" dell'intervento che si colloca pienamente tra quelli assentibili.

Anche tali censure sono infondate.

9.3.1. Quanto alle doglianze *sub* i) e ii), è sufficiente richiamare le considerazioni sopra svolte in ordine all'impossibilità di invocare uno stato di fatto diverso da quello risultante dai titoli edilizi e dallo stato legittimo dell'immobile, con conseguente illegittimità dell'intervento per contrasto con l'art. 4 dell'All. A delle norme di attuazione del P.R.G. che non consente variazioni di sagoma e di volume del tetto.

L'incremento volumetrico determinato dallo spostamento della trave al colmo e dalla variazione di altezza esclude, peraltro, la riconducibilità dell'intervento in questione alla manutenzione straordinaria (art. 3, co. 1, lett. b, d.p.r. 380/200).

Il presupposto imprescindibile affinché un'opera rientri nella manutenzione straordinaria è infatti che non sia alterata la volumetria complessiva dell'edificio (Cons. Stato, sez. II, 18/02/2021, n. 1474; sez. VI 3 maggio 2024 n. 4038), mentre nel caso di specie la traslazione dell'asse della trave di colmo e la modifica della sagoma e dell'inclinazione del tetto hanno determinato l'ampliamento della

volumetria del sottotetto sicché- come osservato dal giudice di primo grado- l'opera rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia cd. pesante di cui all' art. 10, comma 1, d.p.r. 380/2001(Cons. Stato, Sez. VI, 22/03/2023, n. 2928).

9.3.2 Anche la censura sub iii) deve, quindi, essere respinta con conseguente reiezione dell'intero motivo in esame.

9.4. Con il quarto motivo di appello, rubricato *sub* paragrafo D), gli interessati contestano il quarto capo (punto 10 e relativi sottopunti) della sentenza, concernente la declaratoria di inammissibilità del ricorso per motivi aggiunti proposto avverso il diniego di sanatoria.

Deducono che il *dies a quo* del termine di impugnazione del diniego non può decorrere, come ritenuto dal TAR, dalla conoscenza dell'ordinanza di demolizione che menziona il diniego di sanatoria poiché esso è citato in via meramente incidentale mediante l'indicazione del mero numero di protocollo dell'istanza; l'indicazione inoltre sarebbe stata priva dell'avvertimento di cui all'art. 3, comma 4, l. 241/90, relativo al termine di impugnazione ed all'autorità competente, circostanza che avrebbe legittimato la rimessione in termini per errore scusabile.

Le censure sono prive di pregio.

9.4.1. In disparte la circostanza che il diniego di sanatoria è stato comunque comunicato al tecnico di parte (doc. 4u fascicolo Comune), non è revocabile in dubbio che i ricorrenti abbiano acquisito conoscenza di esso, al più tardi, con la comunicazione dell'ordinanza di demolizione in virtù dell'espresso richiamo ivi contenuto.

Irrilevante a tali fini è la circostanza che il diniego sia stato indicato con il richiamo al numero di protocollo dell'istanza di sanatoria poiché, per un verso, tale indicazione è comunque sufficiente a rendere i destinatari edotti dell'esistenza del provvedimento e del suo contenuto lesivo (*id est*, il diniego di sanatoria dell'istanza

presentata) e, per altro verso, i ricorrenti non chiariscono sotto quale profilo siffatta indicazione si sia tradotta in un concreto impedimento alla conoscenza del diniego.

9.4.2 Quanto all'omessa precisazione dell'autorità procedente e del termine per l'impugnazione, tale indicazione è puntualmente riportata nell'ordinanza n. 63/2022.

In ogni caso, la genericità della censura, sornita di qualunque elemento atto a chiarire come l'asserita omessa indicazione si sia tradotta in un un grave impedimento di fatto tale da giustificare l'errore scusabile, ne preclude l'accoglimento.

Merita infatti condivisione quanto osservato sul punto dal giudice di primo grado che ha evidenziato come l'indicazione “*diniego della richiesta di sanatoria Prot n° 2018/1/15754*”, contenuta nell'ordinanza, fosse idonea e sufficiente a integrare la piena conoscenza ai fini della decorrenza del termine di impugnazione.

9.4.3. Per tali ragioni anche il quarto motivo di appello deve essere respinto, circostanza che preclude l'esame dei motivi aggiunti di primo grado riproposti a paragrafo *sub E*) dell'appello.

9.5. Del pari infondato è il quinto motivo di appello, rubricato *sub* paragrafo F), con cui è stato impugnato il capo della sentenza relativo alla condanna alle spese di giudizio.

9.5.1. Per giurisprudenza consolidata infatti nel giudizio di appello la sindacabilità sulle spese liquidate all'esito del giudizio di primo grado è limitata al caso in cui venga modificata la decisione impugnata, fatta eccezione per le ipotesi di manifesta abnormità, fattispecie che ricorre solo in situazioni eccezionali, identificate nell'erronea condanna alle spese della parte vittoriosa e nella manifesta e macroscopica eccessività o sproporzione della condanna (cfr. *ex multis*, Cons. Stato, Sez. VI, 25/10/2023, n. 9218; Sez. IV, 23/01/2024, n. 739).

9.5.2. Nel caso di specie il giudice di primo grado ha proceduto ad una puntuale applicazione del principio della soccombenza, condannando i ricorrenti alle spese del giudizio: tanto basta per respingere la censura.

10. In conclusione l'appello deve essere respinto, con conseguente reiezione anche dell'istanza di verifica formulata dagli appellanti.

11. La soccombenza degli appellanti ne giustifica la condanna al pagamento a favore del Comune di Torino delle spese del presente grado di giudizio che si liquidano come in dispositivo; nulla per le spese con riguardo al Condominio non costituito in giudizio.

P.Q.M.

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

Condanna gli appellanti al pagamento a favore del Comune di Torino delle spese del presente grado di giudizio che si liquidano in euro 4.000,00 (quattromila/00), oltre a spese generali e accessori di legge, se dovuti.

Nulla spese con riguardo al Condominio appellato.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 giugno 2024 con l'intervento dei magistrati:

Carlo Saltelli, Presidente

Francesco Guarracino, Consigliere

Carmelina Adesso, Consigliere, Estensore

Ugo De Carlo, Consigliere

Stefano Filippini, Consigliere

L'ESTENSORE
Carmelina Adesso

IL PRESIDENTE
Carlo Saltelli

IL SEGRETARIO

WWW.LAVORIPUBBLICI.IT