



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 Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5790 del 2024, proposto da Da.Ma. S.r.l. Unipersonale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Nicola Melis, Gianluca Filigheddu, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia

contro

Comune di Quartu Sant'Elena, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Manuela Gagliega, con domicilio eletto presso il suo studio in Cagliari, via Logudoro n. 3b; Regione Autonoma della Sardegna, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Roberto Murrone, Giovanni Parisi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio Città Metropolitana di Cagliari e Province di Oristano e Sud Sardegna, Capitaneria di Porto di Cagliari, non costituiti in giudizio;

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Ministero della Cultura, in persona del

legale rappresentante pro tempore, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliata in Roma, via dei Portoghesi, 12

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Prima) n. 1028/2023, resa tra le parti

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio delle Amministrazioni intimate;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 febbraio 2025 il Cons. Marco Morgantini e udita per il Comune di Quartu Sant'Elena l'Avv. Manuela Gagliega;

Viste le conclusioni delle parti come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO e DIRITTO

1. La sentenza appellata è motivata in relazione alle seguenti circostanze.

Con ordinanza del 21 agosto 2017, oggetto dell'impugnazione in primo grado, il Comune di Quartu Sant'Elena ha contestato a DA.MA S.r.l. l'illegittimità di una parte dei manufatti presenti all'interno dell'area alla stessa affidata in concessione, ordinandone la demolizione. In particolare, erano oggetto di contestazione i vetri perimetrali presenti nella tensostruttura, inseriti in luogo del plexiglass, ed altre opere, ritenute abusive, che in parte sono state rimosse, trattandosi di opere amovibili, ed in parte sono state oggetto di istanza di accertamento di conformità, presentata nel novembre 2017.

Con il ricorso introduttivo DA.MA S.r.l. ha impugnato l'ordinanza del Comune di Quartu Sant'Elena n. 131 del 21 agosto 2017, con riguardo al contestato utilizzo di

pannelli di vetro in luogo di pannelli di plastica, deducendo che l'ordinanza gravata sarebbe viziata sotto vari profili sul piano motivazionale.

Con motivi aggiunti la ricorrente ha poi impugnato la determinazione motivata di conclusione negativa della conferenza di servizi (con gli atti e i pareri presupposti) sulla istanza volta all'accertamento della conformità urbanistico/edilizia e paesaggistica presentata nel novembre 2017 e avente ad oggetto:

- 1) travi di legno e montanti, che la ricorrente utilizza quale supporto per la collocazione di casse di diffusione acustica e sistemi di illuminazione;
- 2) recinzione della pedana su cui insiste il chiosco con pannelli in vetro antisfondamento;
- 3) modifica del prospetto della "veranda" del chiosco fronte mare e rivestimento con piastrelle colorate;
- 4) delimitazione di una porzione di pedana con graticci in legno di facile rimozione infissi per meno di 20 cm nella sabbia;
- 5) vano tecnico di modeste dimensioni nella parte sottostante la torretta di avvistamento e salvataggio (di fatto un armadio);
- 6) realizzazione di un "zona" doccia con pannelli di legno per garantire riservatezza aperta sia sul lato superiore che su un ulteriore lato;
- 7), 8) e 9) rivestimenti in piastrelle, controsoffittatura e accessi interni alla sala ristorante (opere interne);
- 10) pittura del chiosco mediante l'uso del colore bianco;
- 11) posa di un'insegna contenente il marchio della ricorrente;
- 12) sistemazione a verde dell'area di ingresso alla concessione nel lato strada senza alcun tipo di occupazione o opere;
- 13) spostamento della pedana su cui insiste parte del chiosco sempre all'interno del perimetro della concessione.

Il Tar ha ritenuto l'infondatezza del ricorso introduttivo osservando quanto segue:

- l'abuso consistente nella sostituzione delle lastre in plexiglass con lastre in vetro nelle chiusure laterali della tensostruttura è pacifico, atteso che non risulta essere mai stata autorizzata la sostituzione del plexiglass con il vetro quale materiale da utilizzare per i pannelli di chiusura della tensostruttura in questione;
- come evidenziato dalla difesa comunale, l'autorizzazione n. 254/2007 era subordinata alla condizione che "le chiusure laterali della tensostruttura siano in materiale plastico" (cfr. doc. 9 del Comune) e tale prescrizione non è mai stata oggetto di variante né con il successivo titolo ottenuto con il provvedimento unico n. 9 del 10 giugno 2010 (cfr. doc. 17 del Comune), né con altro titolo edilizio;
- contrariamente a quanto dedotto da parte ricorrente, non risulta che la ASL abbia mai subordinato il suo parere favorevole alla sostituzione del plexiglass con il vetro, né a tale conclusione può portare il mero richiamo all'osservanza dell'ordinanza ministeriale del 3 aprile 2022 e del Regolamento CE n. 852/2004, i quali non contengono alcuna prescrizione in tal senso;
- peraltro, la chiusura con vetrate non è equiparabile sotto il profilo edilizio alla chiusura con pannelli scorrevoli in plexiglass ma, al contrario, se ne discosta in quanto, a differenza della seconda, crea volume e non può dunque rientrare nell'edilizia libera, quanto meno secondo la normativa applicabile *ratione temporis*;
- sotto diverso profilo, non è provato, e sarebbe comunque assolutamente irrilevante, che il Comune abbia rilasciato autorizzazioni per il posizionamento di pareti vetrate in altri casi analoghi a quello in esame, trattandosi di attività non consentita per le ragioni dianzi esposte;
- né alcun rilievo può assumere la circostanza che la ricorrente abbia o meno direttamente posto in essere gli abusi de quibus, atteso che, per giurisprudenza ormai costante, l'ordinanza di demolizione può legittimamente essere emanata nei confronti del proprietario attuale, anche se non responsabile dell'abuso, in considerazione del fatto che l'abuso edilizio costituisce un illecito permanente e che

L'adozione dell'ordinanza, di carattere ripristinatorio, non richiede l'accertamento del dolo o della colpa del soggetto interessato.

Il Tar ha poi respinto il ricorso con motivi aggiunti, motivando come segue.

- le disposizioni che vietano l'installazione, la permanenza e la sanatoria degli interventi e degli arredi in questione sono agevolmente evincibili dagli atti gravati;
- il Servizio Tutela del Paesaggio della Regione ha chiarito che gli interventi di cui ai punti 3, 5 e 13 configurano creazione di volumi e superfici utili e come tali si pongono in contrasto con le previsioni di cui all'art. 167 del d.lgs. n. 42/2004;
- lo stesso Ufficio regionale, peraltro, nell'esercizio della propria discrezionalità tecnica – sindacabile soltanto in presenza di macroscopiche illogicità o travisamento manifesto, nella fattispecie non rinvenibili - ha ritenuto che gli interventi in questione, complessivamente riguardati, determinano un inaccettabile impatto visivo a causa della “monocromia o comunque prevalenza forte e quasi assoluta di una tonalità cromatica”;
- anche il Servizio edilizia privata del Comune, nei due pareri sfavorevoli da esso adottati, indica le disposizioni che precludono la doppia conformità con riguardo a ciascuno degli interventi per i quali la ricorrente ha chiesto la sanatoria;
- del resto, come efficacemente evidenziato dalla difesa comunale, gran parte degli interventi per cui è causa si pongono in contrasto con norme di legge, mentre soltanto alcuni di essi sono in contrasto con il Regolamento comunale;
- non può disconoscersi natura vincolante alle previsioni del citato Regolamento comunale, al pari delle altre fonti regolamentari e fermo restando il rispetto della gerarchia delle fonti normative;
- la circostanza, poi, che parte degli interventi oggetto dell'istanza rientri nell'attività edilizia libera ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 23/1985 non rileva, posto che, come chiarito dalla giurisprudenza, la realizzazione di opere non autorizzate in area vincolata comporta l'obbligo della loro rimozione (salva l'ipotesi della compatibilità

paesaggistica) a prescindere dal regime autorizzatorio eventualmente disatteso e, quindi, finanche nell'ipotesi in cui, per assurdo, le opere in contestazione fossero rientrate nella cd. attività edilizia libera (cfr., ex plurimis, T.A.R. Lazio - Roma, Sez. II-quater, 19 maggio 2022, n. 6471);

- d'altra parte, non rientrano nell'attività edilizia libera gli interventi di cui ai punti 1, 3, 4, 5, 6, 11, 12 e 13;

- peraltro, gli interventi di cui è causa sono soggetti al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie contenute nel citato Regolamento comunale per l'installazione dei manufatti amovibili sul litorale e, per tale ragione, non è ad essi applicabile l'art. 17 del d.P.R. n. 31/2017, sicché gli stessi sono soggetti anche alla valutazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo;

- quest'ultima (l'Ufficio di Tutela del Paesaggio della Regione Autonoma della Sardegna - RAS), come visto sopra, ha espresso la contestata valutazione complessiva negativa nell'esercizio della propria discrezionalità tecnica, che non risulta inficiata da manifesta irragionevolezza;

- nemmeno si rinvencono elementi da cui poter desumere l'illegittimità delle previsioni regolamentari applicate nel caso di specie;

- sotto diverso profilo, la ricorrente non avrebbe potuto in alcun caso ottenere il permesso di costruire in sanatoria per alcuni soltanto degli interventi oggetto dell'istanza, escludendone altri parimenti irregolari e facenti parte della stessa istanza;

- l'Amministrazione, infatti, non può accogliere la domanda di sanatoria in relazione a singole opere soltanto, dovendo invece avere riguardo a tutte le opere edilizie abusivamente realizzate, atteso che lo scrutinio sulla doppia conformità non può che essere complessivo;

- in altri termini, non è ammissibile un accertamento di conformità parziale in relazione ad un immobile fintanto che non siano stati eliminati gli abusi insanabili;

- inoltre, per consolidato orientamento giurisprudenziale, il divieto di incremento di volumi esistenti a fini di tutela paesaggistica si riferisce a qualsiasi nuova creazione di volume, senza che si possa distinguere tra volumi tecnici o altre tipologie, siano esse interrato o meno;
- occorre poi considerare che il giudizio di compatibilità ambientale è reso sulla base di oggettivi criteri di misurazione e attraversato da profili particolarmente intensi di discrezionalità amministrativa sul piano dell'apprezzamento degli interessi pubblici in rilievo e della loro ponderazione rispetto all'interesse dell'esecuzione dell'opera; apprezzamento che è sindacabile dal giudice amministrativo soltanto in ipotesi di manifesta illogicità o travisamento dei fatti, nel caso in cui l'istruttoria sia mancata o sia stata svolta in modo inadeguato e risulti perciò evidente lo sconfinamento del potere discrezionale riconosciuto all'Amministrazione, anche perché la valutazione di impatto ambientale non è un mero atto tecnico di gestione ovvero di amministrazione in senso stretto, trattandosi piuttosto di un provvedimento con cui viene esercitata una vera e propria funzione di indirizzo politico-amministrativo con particolare riferimento al corretto uso del territorio, in senso ampio, attraverso la cura ed il bilanciamento della molteplicità dei contrapposti interessi pubblici (urbanistici, naturalistici, paesistici, nonché di sviluppo economico-sociale) e privati;
- sotto diverso profilo, non risulta che il parere reso dalla Capitaneria di Porto sia stato subordinato agli effetti dell'esito delle valutazioni proprie del Comune, essendosi la Capitaneria limitata ad evidenziare la necessità della regolarizzazione, sotto il profilo demaniale marittimo, delle opere sine titolo;
- da ultimo, la disposizione di cui all'art. 16 della l.r. n. 23/1985, invocata da parte ricorrente, non è applicabile nella fattispecie, in cui vengono in rilievo interventi abusivi in aree soggette a vincolo paesaggistico.

2. Parte appellante lamenta che il TAR non avrebbe correttamente ed adeguatamente valutato i documenti del procedimento autorizzativo del Comune di Quartu

Sant'Elena n° 9 del 2010 con cui era stato approvato il progetto che prevedeva l'uso a bar ristorante della tensostruttura e, per l'appunto, l'apposizione di vetri a chiusura della stessa;

Rileva che nella relazione tecnica allegata alla DUAAP 165/2009 si definivano espressamente "pareti vetrate", le chiusure verticali della tensostruttura ("sala bar-ristorante con un'ampia area coperta e chiusa mediante vetrate destinata alla somministrazione").

Fa riferimento al parere della ASL allegato al verbale della conferenza di servizi del 06.06.2010, con cui si imponeva il rispetto dell'OM del 03 aprile 2002 e del Reg. CE n° 852/2004 ("qualora in tale area s'intenda effettuare anche la preparazione di alimenti e/o miscita di bevande la struttura dovrà avere la destinazione d'uso specifica e i requisiti previsti dall'OM del 03 aprile 2002 e dal Reg. CE n° 852/2004") che, infatti, impongono un utilizzo di materiali che abbiano determinate caratteristiche igienico sanitarie che il plexiglas non possiede né può possedere e che, pertanto, avevano indotto la ricorrente alla sostituzione dei pannelli in plexiglass con pannelli in vetro.

Ritiene dunque che In tale procedimento, seppur non in modo esplicito, la predetta sostituzione sarebbe stata autorizzata dal PU del 2010.

Parte appellante fa altresì riferimento al procedimento di proroga del 2015.

Nella relazione tecnica integrativa allegata, pretesa in modo dettagliato dal Comune, infatti, era stata documentata, anche fotograficamente, la presenza dei pannelli scorrevoli in vetro laterali.

La mera sostituzione del plexiglass con il vetro non sarebbe urbanisticamente rilevante. Le vetrate sarebbero amovibili ed assicurate ai propri telai mobili e sarebbero dunque da considerare anch'esse scorrevoli al pari dei preesistenti pannelli in plexiglass.

Lamenta che la sostituzione è stata ritenuta illegittima dal Comune di Quartu Sant'Elena unicamente per non essere stata previamente autorizzata, senza alcun riferimento al presunto aumento volumetrico.

Il Comune di Quartu Sant'Elena riteneva abusiva la sostituzione poiché lo stato di fatto autorizzato nel 2010 era da considerarsi il medesimo del 2007 ove si imponeva la chiusura in plexiglass e, pertanto, in assenza di espressa autorizzazione, la sostituzione dovesse considerarsi illegittima.

Tuttavia da un lato, la sostituzione era stata autorizzata nel 2010 e, da altro lato, non era necessaria l'autorizzazione edilizia in quanto si tratterebbe di "edilizia libera" ovvero, al più, di "manutenzione ordinaria".

Parimenti secondo parte appellante non potrebbe affermarsi che la sostituzione del materiale sia rilevante sotto il profilo paesaggistico in quanto non si sarebbe verificata alcuna modifica di sagoma, prospetti o colorazione per cui sia prescritta una autorizzazione paesaggistica.

Parte appellante fa presente che col ricorso per motivi aggiunti proposto in primo grado veniva impugnato il provvedimento di diniego di accertamento di conformità in relazione alle seguenti difformità:

- 1) travi di legno e montanti, che la ricorrente utilizza quale supporto per la collocazione di casse di diffusione acustica e sistemi di illuminazione (di fatto altro non sono che il baldacchino senza nessuna copertura dei letti della spiaggia);
- 2) recinzione della pedana rialzata su cui insiste il chiosco con pannelli in vetro antisfondamento al fine di evitare cadute accidentali;
- 3) modifica del prospetto della "veranda" del chiosco fronte mare mediante un pannello rivestito con piastrelle colorate delle dimensioni di circa 2 metri per 1;
- 4) delimitazione di una porzione di pedana con graticci in legno di facile rimozione infissi per meno di 20 cm nella sabbia;

- 5) vano tecnico di modeste dimensioni nella parte sottostante la torretta di avvistamento e salvataggio (di fatto un armadio);
- 6) realizzazione di un “zona” doccia con pannelli di legno per garantire riservatezza aperta sia sul lato superiore che su un ulteriore lato;
- 7), 8) e 9) rivestimenti in piastrelle, controsoffittatura e accessi interni alla sala ristorante (opere interne);
- 10) pittura del chiosco mediante l’uso del colore bianco;
- 11) posa di un’insegna contenente il marchio della ricorrente;
- 12) sistemazione a verde dell’area di ingresso alla concessione nel lato strada senza alcun tipo di occupazione o opere;
- 13) spostamento della pedana su cui insiste parte del chiosco sempre all’interno del perimetro della concessione.

Secondo parte appellante non esistono volumi oggetto di accertamento in quanto, come si evince anche dalla relazione fotografica depositata in data 28 aprile 2023, sarebbe frattanto avvenuta la rimozione cui faceva riferimento l’ordinanza di demolizione e specificatamente:

- a) nel pergolato con struttura metallica in pilastri e grigliato di copertura in legno, posto tra la tensostruttura e la zona solarium” sarebbe stato rimosso l’intero ordito in legno posto in copertura che rappresentava la caratteristica essenziale per la definizione di “pergola”;
- b) nel box chiuso tra la torretta di avvistamento e la batteria dei box servizi sarebbero stati rimossi i pannelli che determinavano il “vano”;
- c) sarebbero stato rimosso l’intero ordito in legno posto in copertura e l’incannucciato che coprivano le strutture in legno a pianta rettangolare, aperte sui 4 lati apposte sulla pedana.

Tali manufatti non hanno costituito oggetto dell’istanza di accertamento di conformità il cui diniego è stato impugnato con motivi aggiunti.

Parte appellante lamenta che non sarebbero state indicate le norme ostative e che il Tar non avrebbe motivato riguardo la creazione di volumi.

Parte appellante lamenta che la motivazione dei pareri regionali sarebbe stereotipata posto che i termini utilizzati, “cumulo”, “appesantimento”, “percezione visiva piatta e monotona”, non spiegherebbero perché, e sotto quale profilo, gli arredi siano concretamente ed assolutamente incompatibili con i valori paesaggistici contenuti nel D.M. 24 marzo 1977, o espressi nella “fascia costiera” o nell’art. 142 del codice del paesaggio o nell’art. 17 e 33 delle NTA del P.P.R., di cui la Regione si è limitata a richiamare l’esistenza, senza esplicitamente soppesarne il contenuto ed il valore rispetto alle opere in esame.

Secondo parte appellante la Regione avrebbe dovuto indicare quali opere dovevano essere rimosse e quali potevano essere mantenute o modificate (compreso il colore del chiosco e delle finiture) al fine di poter rendere un parere favorevole, in ossequio al novellato art. 16 della l.r. 23/1985 (anch’esso dunque asseritamente violato), che imporrebbe alle amministrazioni di indicare le soluzioni alternative al rigetto della domanda di accertamento di conformità.

La sentenza appellata sarebbe viziata per difetto di motivazione, facendo riferimento al contenuto degli atti impugnati senza analizzarlo.

Parte appellante ritiene trattasi di interventi di edilizia libera non soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Lamenta la violazione della lettera A17 dell’allegato A del D.P.R. 31/2017 (dunque violata unitamente all’art. 5 bis L.R. 28/1998), atteso che non è necessaria neppure l’autorizzazione paesaggistica per: “...installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti

ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo”.

Contesta l'affermazione, contenuta nella sentenza appellata, secondo cui “gli interventi di cui è causa sono soggetti al rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie contenute nel citato Regolamento comunale per l'installazione dei manufatti amovibili sul litorale e, per tale ragione, non è ad essi applicabile l'art. 17 del d.P.R. n. 31/2017, sicché gli stessi sono soggetti anche alla valutazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo; nemmeno si rinvergono elementi da cui poter desumere l'illegittimità delle previsioni regolamentari applicate nel caso di specie”.

Contesta in particolare la mancanza di indicazione delle specifiche ragioni di tali presunte incompatibilità in quanto si limiterebbero ad affermare che tali interventi non sarebbero consentiti perché vietati dal regolamento comunale senza null'altro aggiungere.

Parte appellante ritiene che le amministrazioni intervenute dovessero indicare gli interventi per rendere conformi le opere contestate.

3. L'appello è infondato.

La sostituzione del plexiglass con il vetro, quale materiale utilizzato per i pannelli di chiusura della tensostruttura, non è mai stata autorizzata.

Infatti l'autorizzazione n. 254/2007 prescriveva che le chiusure laterali della tensostruttura siano in materiale plastico. Tale prescrizione non è stata oggetto di variante neanche con il successivo titolo ottenuto con il provvedimento unico n. 9 del 10 giugno 2010 che aveva ad oggetto esclusivamente l'estensione della autorizzazione alla preparazione, somministrazione e vendita di alimenti e bevande anche alla “zona ombreggio”.

L'istanza iniziale prodotta dall'appellante in data 22 giugno 2009 per la modifica del titolo conteneva relazione in cui le chiusure verticali della tensostruttura venivano definite parteti vetrate. Tuttavia parte appellante rinunciava a ciò con nota del 3

marzo 2020, come attestato dal sopra richiamato provvedimento unico n° 9 del 10 giugno 2010.

Parte appellante non ha dimostrato che L'ASL abbia espresso parere favorevole alla sostituzione del plexiglass con il vetro.

L'assenza di autorizzazione alla sostituzione del materiale si desume anche dalla dichiarazione del Servizio Tutela Paesaggistica della Regione Sardegna, contenuta nel verbale di conferenza di servizi del 4 giugno 2010, che faceva riferimento alla circostanza che lo stato dei luoghi rimaneva immutato.

L'abuso, come specificamente attestato nel verbale di sopralluogo, è consistito anche nella chiusura della tensostruttura con vetrate fisse anziché pannelli scorrevoli in plexiglass.

La chiusura con vetrate non è equiparabile sotto il profilo edilizio alla chiusura con pannelli scorrevoli in plexiglass ma, al contrario, se ne discosta, specie considerando che l'autorizzazione rilasciata faceva specifico riferimento alle pareti scorrevoli in plexiglass con la conseguenza che sono esclusi materiali diversi o vetrate fisse.

Ne consegue che il posizionamento della vetrata fissa richiedeva il necessario previo rilascio di nuova autorizzazione che tuttavia non è intervenuta.

Trattasi dunque di modifica che ha condotto alla creazione di manufatto diverso da quello originario.

Ne consegue pertanto anche una diversa percezione paesaggistica di cui deve essere previamente valutata la compatibilità e che in effetti è stata valutata negativamente.

Con riferimento alle censure proposte avverso il provvedimento di diniego di accertamento di conformità, si deve prendere atto che, come dimostrato dal Comune resistente, la rimozione cui ha fatto riferimento l'appellante ha riguardato soltanto alcune opere minori (di cui ai punti 2, 3 e 5 dell'ordinanza di demolizione n. 131/2017) non ha giovato alla sanabilità degli abusi residui.

Così:

- riguardo alle opere di cui al punto 2, “Realizzazione di un pergolato con struttura metallica in pilastri e grigliato di copertura in legno, posto tra la tensostruttura e la zona solarium”, dalla relazione e allegate fotografie emerge che è stata rimossa esclusivamente la copertura in legno essendo rimasta inalterata la struttura del pergolato;

- per quanto concerne le opere di cui al punto 3, “Realizzazione di un box chiuso tra la torretta di avvistamento e la batteria dei box servizi”, come emerge dalla foto 2 allegata alla relazione avversa, la rimozione è stata parziale avendo riguardato solo i pannelli anteriore e posteriore realizzati tra la torretta di avvistamento e la batteria box servizi ed essendo invece rimasto inalterato il box realizzato sotto la torretta.

- riguardo alle opere di cui al punto 5, “Installazione – sulla pedana di cui al punto 4 – di strutture in legno a pianta rettangolare, aperte sui 4 lati e costituite da montanti e travetti in legno coperti con incannucciato” anche in questo caso, come si evince dalla relazione avversa, la rimozione è stata parziale avendo riguardato soltanto l’ordito in legno posto in copertura e l’incannucciato ed essendo invece rimasta inalterata la struttura in legno.

Il Servizio tutela del paesaggio della Regione, da un lato, ha ritenuto incompatibili gli interventi di cui ai punti 3, 5 e 13 perché configurano creazione di volumi e superfici utili, come tali in contrasto con l’art. 167, d.lgs. 42/2004, e, dall’altro, ha ritenuto che tutti gli interventi, nel loro complesso, determinano un inaccettabile impatto visivo a causa della “monocromia o comunque prevalenza forte e quasi assoluta di una tonalità cromatica”.

Il collegio osserva che la censura secondo cui non vi sarebbe stata creazione di volumi non può giovare a parte appellante perché comunque la valutazione negativa di compatibilità paesaggistica ha avuto ad oggetto il complesso dei manufatti anche a prescindere dalla creazione di volumi in alcuni di essi.

Infatti la pluralità dei manufatti come sopra descritti ha creato una situazione di appesantimento della percezione paesaggistica a prescindere dal carico edilizio delle singole opere ed anche se, in astratta ipotesi, qualcuna di esse sia soggetta ad edilizia libera.

Così l'Ufficio regionale competente ha ritenuto che gli interventi in questione, complessivamente riguardati, determinano un inaccettabile impatto visivo a causa della "monocromia o comunque prevalenza forte e quasi assoluta di una tonalità cromatica".

Trattasi di motivazione congrua, considerando che la tutela del paesaggio fa riferimento nel caso di specie a opere che ricadono nel territorio del Comune di Quartu Sant'Elena, ... in ambito vincolato per effetto del D.M. 24 marzo 1977, dell'art. 142, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004, dell'art. 17, comma 3, lett. a) delle NTA del PPR; ricadono, inoltre, all'interno delle componenti dell'assetto ambientale: "Campi dunari e sistemi di spiaggia" e "Oasi permanenti di protezione faunistica".

Le diverse valutazioni di merito dell'appellante non possono sostituirsi a quelle dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Nemmeno la valutazione può essere inficiata dalla circostanza che, in astratta ipotesi, alcune singole opere fossero suscettibili di compatibilità paesaggistica, dovendosi fare riferimento alle opere realizzate e per le quali è stato richiesto, nel loro complesso, l'accertamento di conformità.

Nemmeno la medesima Autorità era tenuta, come vorrebbe l'appellante, a indicare quali lavori potessero ripristinare le condizioni di conformità.

Infatti l'art. 167 del d. lgs. n° 42 del 2004 non prescrive tale onere.

Né può farsi riferimento al permesso di costruire per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità di cui al comma 3-bis dell'art. 16 della legge regionale n° 23 del 1985, sia perché tale disposizione non è applicabile agli interventi abusivi

posti in essere in area vincolata sia perché la condizione di conformità è data dal necessario ripristino della situazione antecedente l'esecuzione delle opere.

Risulta privo di lesività il parere espresso dalla Capitaneria di porto, avendo questa espresso il proprio nulla osta per gli aspetti connessi alla sicurezza e alla polizia marittima e comunque la necessità di regolarizzazione attiene a provvedimenti posti in essere o da porre in essere da Amministrazioni diverse dalla Capitaneria di porto. È infondata la censura secondo cui le opere, seppure realizzate in area vincolata, non necessiterebbero della autorizzazione paesaggistica rientrando nel campo di operatività della esenzione di cui alla lettera A17 dell'all. A al DPR n. 31/2017.

Tale disposizione fa riferimento a installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali tende, pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo.

La censura è infondata:

-) sia perché le opere nel loro insieme hanno determinato, come valutato dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, un tale impatto sul paesaggio, tale da non potersi considerare strutture leggere;
-) sia perché l'art. 17, D.P.R. n. 31/2017, prevede espressamente che non può disporsi la rimessione in pristino nel caso di interventi e opere ricompresi nel campo di applicazione dell'art. 2 del DPR n. 31/2017 realizzati in data anteriore all'entrata in vigore del medesimo decreto che non siano soggette ad altro titolo abilitativo oltre all'autorizzazione paesaggistica. Non ricorre tale fattispecie perché le opere sono state eseguite in difformità dalle specifiche prescrizioni del titolo edilizio;

-) sia perché la tipologia delle opere non sembra rientrare in quelle previste dall'art. 17 D.P.R. n. 31/2017, trattandosi di opere che vanno valutate non singolarmente, ma nel loro complesso, costituito da:

- travi di legno e montanti, i quali non costituiscono “manufatti ornamentali”;
- la recinzione della pedana con pannelli in vetro antisfondamento;
- la chiusura della veranda ed il piastrellamento;
- la delimitazione della pedana con graticci, i quali, non appaiono di facile rimozione;
- il vano sottostante la torretta, il quale, sotto il profilo paesaggistico costituisce comunque un volume, come tale insanabile ex art. 167, d.lgs. 42/2004;
- la realizzazione della zona doccia;
- le opere interne indicate nell'istanza di accertamento di conformità (rivestimenti, controsoffittatura e accessi alla sala ristorante), le quali rientrano nella manutenzione straordinaria;
- l'uso di un colore di pittura diverso da quello prescritto da norma regolamentare;
- la posa dell'insegna;
- la sistemazione a verde dell'area di ingresso.

In conclusione l'appello deve essere respinto.

Sussistono giusti ed eccezionali motivi per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite fra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima), 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 4 febbraio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Claudio Contessa, Presidente

Daniela Di Carlo, Consigliere

Pietro De Berardinis, Consigliere

Marco Morgantini, Consigliere, Estensore

Marco Valentini, Consigliere

L'ESTENSORE
Marco Morgantini

IL PRESIDENTE
Claudio Contessa

IL SEGRETARIO