



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 2249 del 2011, proposto da:  
Busato Ruffini Giorgio, rappresentato e difeso dagli avvocati Marina Prati e  
Alberto Raimondi, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Giuseppe  
Antonini in Roma, via Michele Mercati, n. 51;

***contro***

Comune di Merano, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso  
dall'avvocato Luigi Manzi, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via  
Federico Confalonieri, n. 5;  
Panetta Costruzioni S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*,  
rappresentata e difesa dagli avvocati Bruno Mellarini, Marika De Carlo e Andrea  
Manzi, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Federico  
Confalonieri, n. 5;

***per la riforma***

della sentenza del T.R.G.A. - SEZIONE AUTONOMA DELLA PROVINCIA  
DI BOLZANO n. 00243/2010, resa tra le parti e concernente: provvedimenti del

Comune di Merano del 18 giugno 2008, del 23 febbraio 2009 e del 18 maggio 2009, relativi alla costruzione insistente sulla p.ed. 748 C.C. Merano;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio delle parti appellate;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nell'udienza pubblica del giorno 30 marzo 2017, il consigliere Bernhard Lageder e uditi, per le parti, gli avvocati Alberto Raimondi e Andrea Manzi, quest'ultimo anche per delega dell'avvocato Luigi Manzi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

1. Con la sentenza in epigrafe, il Tribunale regionale di giustizia amministrativa - Sezione autonoma di Bolzano dichiarava in parte irricevibili e in parte inammissibili i ricorsi n. 348 del 2008, n. 125 del 2009 e n. 215 del 2009, tra di loro riuniti, respingendoli nel resto, e condannava le parti private Panetta Costruzioni S.r.l. e Busato Ruffini Giorgio a rifondere al resistente Comune di Merano le spese di causa.

1.1. Occorre premettere, in linea di fatto, che i ricorsi di primo grado si inseriscono in un più ampio contenzioso, di sostanziale natura civilistica, pendente tra la società Panetta Costruzioni d'un lato e il signor Busato Ruffini Giorgio d'altro lato, insorto in seguito al rilascio da parte del Comune di Merano, in favore della società Panetta Costruzioni, di varie concessioni edilizie (precisamente, delle concessioni n. 60 del 3 marzo 2006, n. 208 del 30 giugno 2006, n. 329 del 4 ottobre 2007 e n. 259 del 30 luglio 2007) per effettuare lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio di civile abitazione sito in Merano, via Goethe 38, sulle particelle edilizie

721, 722, 686 e sulle particelle fondiari 303/5, 302/3, 302/11 C.C. Merano, confinanti con le particelle edilizie 748 e 749 C.C. Merano di proprietà del signor Busato Ruffini (facenti parte di un più ampio compendio immobiliare), sulle quali insistono dei *box-garages* annessi all'edificio principale dello stesso compendio immobiliare (noto come *ex* albergo "Kirchnerhof"), il tutto in 'Zona residenziale B3 - Zona di completamento'.

1.1. In particolare, l'edificio residenziale è stato realizzato dalla società Panetta Costruzioni in aderenza al progetto concessionato, ad una distanza di mt. 5 dalla p.ed. 748: ciò, ai sensi dell'art. 11, comma 2, punto 4, delle norme di attuazione del p.u.c. di Merano, secondo cui, nella zone residenziali di completamento, la distanza minima tra edifici è, bensì di mt. 10, ma, qualora si sia in presenza di edifici accessori, gli edifici principali possono essere realizzati a una distanza di mt. 5 da detti edifici accessori, con la precisazione, contenuta nel comma successivo, che *«costruzioni esistenti con funzione accessoria e regolarmente autorizzate vengono considerate costruzioni accessorie agli effetti del presente articolo»*.

1.2. A lavori ultimati, il confinante Busato Ruffini proponeva domanda dinanzi al giudice civile volta ad ottenere l'arretramento dell'edificio realizzato dalla società Panetta Costruzioni alla distanza di mt. 10, dovendosi (secondo l'assunto attoreo) l'edificio esistente sulla p.ed. 748 qualificare come edificio principale e non come edificio accessorio, con conseguente inapplicabilità della previsione della distanza di mt. 5 dagli edifici accessori.

1.3. Dopo l'instaurazione di tale contenzioso, su iniziativa del Comune di Merano venivano effettuati tre sopralluoghi sul fondo del signor Busato Ruffini (rispettivamente il 24 gennaio 2008, il 26 marzo 2008 e il 7 aprile 2008), al cui esito l'Amministrazione comunale, con verbale del 7 aprile 2008, accertava testualmente quanto segue: *«La costruzione identificata nella p.ed. 748 è stata costruita in difformità rispetto a quanto autorizzato in data 6 aprile 1926, per quanto riguarda la parte di edificato*

*fuoriuscente rispetto al filo della facciata sud della costruzione identificata come p.ed. 749 per una profondità di circa mt. 5 e altezza variabile da un massimo di circa mt. 3,40 a un minimo di mt. 3,10, nonché una larghezza frontale di circa mt. 6,50. La costruzione identificata nella p.ed. 748 presenta inoltre un accesso per tutta la sua facciata lato Sud. Per tale costruzione di siffatte dimensioni non risulta esservi agli atti nessun titolo abilitativo». Ed ancora: «Presso la p.f. 303/4, frontalmente alla p.ed. 748 si trova una tettoia ad unica falda inclinata, collegata alla gronda degli edifici presso le p.ed 748 e 749, di struttura intelaiata metallica, [...] delle dimensioni di sedime di circa 5,50 m x 7,50 m [...]. La tettoia prosegue inoltre per una parte anche in aderenza alla p.ed. 749 per una profondità dei mt. 5 e per una lunghezza di circa mt. 6. Per tale tettoia siffatta non figura agli atti nessun titolo abilitativo alla sua realizzazione». Ed infine: «In tali edifici p.ed 748 e p.ed. 749 figura inoltre un'attività commerciale. La costruzione identificata dalla p.ed. 749 autorizzata all'epoca presentava come destinazione d'uso garage. Attualmente invece la destinazione si presenta come commercio al dettaglio, con relativi uffici di pertinenza del negozio stesso. Presso l'edificio p.ed 748 si trova l'ingresso del negozio dell'attività stessa».*

1.4. Al verbale di accertamento seguiva il procedimento di accertamento di abuso edilizio a carico del signor Busato Ruffini, che trovava la propria conclusione con il provvedimento comunale di archiviazione prot. n. 17738 del 18 giugno 2008, ove si legge testualmente: «Preso atto che le opere edilizie contestate per la modalità costruttiva e/o carattere intrinseco alla costruzione originaria, risalgono a epoca remota e che, in ragione del consistente lasso di tempo intercorso dalla data della loro presumibile realizzazione ad oggi, non sussiste interesse pubblico alla loro rimozione rendendo inopportuno un proseguimento dell'azione dell'amministrazione comunale in tal senso; verificato inoltre che la trasformazione di destinazione d'uso da accessorio a principale per l'edificio p.ed. 748 e 749 C.C. Merano, risalente agli anni '60 come da licenze commerciali e altri atti prodotti dal signor Ruffini nelle citate controdeduzioni e in sede di contestazione della richiesta di concessione edilizia avanzata in data 22.8.2007 dal signor Bernabè Francesco per il terreno p.f. 302/5 C.C. Merano, si pone in

*violazione dell'art. 81 lett. B) e C) del regolamento edilizio comunale vigente all'epoca, ai sensi del quale agli edifici principali si imponeva la distanza di 5 m dai confini. Trattasi pertanto di opera non ammessa in ragione della disciplina dell'epoca in merito alle distanze; preso atto che anche per tale opera di trasformazione in ragione del consistente lasso di tempo intercorso dalla data della relativa effettuazione ad oggi, non sussiste interesse pubblico ad un ripristino di destinazione, rendendo inopportuno un proseguimento dell'azione dell'amministrazione comunale in tal senso; precisato altresì che la trasformazione dell'edificio a confine (pp. ed. 748 e 749 C.C. Merano) in principale e le opere edilizie di cui sopra non sono legittime e non acquisiscono, in forza del presente atto, alcuna legittimazione e rimangono a tutt'oggi prive di titolo abilitativo, in quanto in contrasto con le norme urbanistiche dell'epoca e di oggi, desistendo l'amministrazione comunale da un'ulteriore azione ripristinatoria solo per quanto sopra esposto; il Vice Sindaco (per delega del Sindaco) dispone l'archiviazione della pratica dandone comunicazione agli interessati».*

1.5. Con successivo atto prot. n. 6342 del 23 febbraio 2009, l'Amministrazione comunale provvedeva alla «rettifica ed integrazione del precedente provvedimento di archiviazione in punto "destinazione d'uso della p.ed. 748, CC Merano"», affermando che nella predetta particella sarebbe stata ripristinata l'originaria destinazione di fabbricato accessorio, conformemente alla concessione edilizia che ne aveva autorizzato la realizzazione, un tanto essendo emerso in seguito a verifiche effettuate dalla Provincia autonoma di Bolzano e all'acquisizione di varia documentazione successivamente all'adozione del provvedimento di archiviazione.

1.6. Con successivo atto prot. n. 16656 del 18 maggio 2009, l'Amministrazione comunale respingeva l'istanza presentata dal signor Busato Ruffini il 3 aprile 2009, avente ad oggetto la richiesta di: «[...] 2. rettifica del verbale di accertamento del 7.4.2008, a firma del tecnico geom. Graiff Andrea, nella parte in cui attesta la difformità edilizia della p.ed. 748 C.C. Merano sulla base di un elaborato grafico compilato nell'aprile 1926 e non sul progetto approvato con il rilascio del permesso di fabbrica prot. 4267 del 13.6.1925, nonché nella

*parte in cui attesta l'assenza di titolo abilitativo per la p.ed. 748 nelle dimensioni attuali; 3. riforma del provvedimento prot. 17738 del 18.6.2008, nella parte in cui considera non legittima e senza titolo abilitativo la p.ed. 748 C.C. Merano come attualmente esistente».*

1.7. Avverso tali atti sono stati proposti i seguenti ricorsi dinanzi al T.r.g.a.:

(i) il provvedimento *sub* 1.4. è stato impugnato dalla società Panetta Costruzioni con il ricorso n. 348 del 2008, con il quale sono state dedotte l'illegittima archiviazione della pratica e l'erronea omessa adozione di un ordine di demolizione delle opere murarie abusivamente realizzate e di ripristino del cambio di destinazione d'uso;

(ii) il provvedimento *sub* 1.5. (unitamente al provvedimento *sub* 1.4.) è stato impugnato dal signor Busato Ruffini con il ricorso n. 125 del 2009, con cui lo stesso assumeva che il Comune con l'atto di rettifica/integrazione avrebbe accertato la natura accessoria della p.ed. 748 CC Merano, così modificando il proprio precedente provvedimento che avrebbe invece acclarato una destinazione d'uso principale e autonoma della precitata p.ed. (con gli evidenti riflessi sulle distanze da osservare dal costruttore finitimo);

(iii) il provvedimento di diniego *sub* 1.6. è stato impugnato dal signor Busato Ruffini con il ricorso n. 215 del 2009.

1.8. In tutti i ricorsi si sono costituiti sia il Comune di Merano sia il rispettivo controinteressato, contestandone la fondatezza e chiedendone la reiezione.

2. Il T.r.g.a. adito, con la sentenza in epigrafe, provvedeva come segue:

(i) dichiarava il ricorso n. 348 del 2008 parzialmente improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse, limitatamente all'impugnazione dell'archiviazione del procedimento riferita alla modifica di destinazione d'uso, e lo respingeva nel resto ritenendo l'archiviazione sorretta da congrua motivazione;

(ii) quanto al ricorso n. 125 del 2009, statuiva come segue:

- dichiarava il ricorso irricevibile nella parte in cui era proposto contro il provvedimento di archiviazione *sub* 1.4., perché proposto tardivamente oltre il termine di decadenza di 60 giorni dalla sua piena conoscenza effettiva;
- dichiarava il ricorso inammissibile per difetto di interesse, risultando nell'atto di rettifica/integrazione accertato che la p.ed. 748 era stata nuovamente adibita a deposito e, dunque, ricondotta al legittimo utilizzo quale immobile accessorio come originariamente concessionato, e che quindi era cessato il precedente utilizzo abusivamente impresso con l'attività commerciale di cui alle licenze in possesso del Comune, da ritenersi ormai superate, sicché l'atto di rettifica/integrazione, attestante la cessazione spontanea di almeno uno degli abusi accertati (ossia, di quello relativo al cambiamento di destinazione d'uso, per illegittimo esercizio di attività commerciale), appariva persino vantaggioso nei confronti del signor Busato Ruffini, né l'interesse del predetto poteva concretizzarsi nella pretesa di poter continuare o di riprendere per il futuro l'esercizio di un'abusiva attività commerciale nel fabbricato insistente sulla p.ed. 748, imprimendogli una destinazione illegittima (da immobile accessorio, come concessionato, a immobile principale a destinazione commerciale);

(iii) quanto al ricorso n. 215 del 2009:

- lo dichiarava irricevibile per tardività, con riferimento all'impugnazione del verbale di accertamento *sub* 1.3. e del provvedimento di archiviazione *sub* 1.4., nelle parti censurate;
- lo dichiarava inammissibile con riferimento all'impugnazione dell'atto di diniego *sub* 1.6. per carenza di interesse, per le ragioni riportate sopra *sub* 2.(ii), rilevando inoltre che la richiesta di modifica respinta con l'impugnato atto di diniego, a fronte dell'inoppugnabilità dei provvedimenti oggetto della richiesta di modifica, andava giuridicamente considerata come una domanda di modifica in via

di autotutela da parte dell'Amministrazione che giammai avrebbe potuto riaprire il termine d'impugnativa, ormai scaduto;

(iv) condannava le parti private Panetta Costruzioni S.r.l. e Busato Ruffini, in solido tra di loro, a rifondere al Comune di Merano le spese di causa.

3. Avverso tale sentenza interponeva appello il signor Busato Ruffini, deducendo i motivi come di seguito rubricati:

a) «1. MANCATA O CARENTE PRONUNCIA E/O VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 360 CO. 1 N. 5 CPC)», non essendosi il T.r.g.a. espresso sulla censura dell'inapplicabilità dell'art. 11 delle n.t.a. del p.u.c. di Merano alla costruzione di un nuovo edificio principale;

b) «2. MANCATA PRONUNCIA E/O ERRATA VALUTAZIONE DELLE RISULTANZE ISTRUTTORIE - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART.26 L. 6.12.1971 N.1034 E/O ART. 35 D.LGS. 2/7/2010 N. 104)», attesa la carenza assoluta di interesse, in capo alla società Panetta Costruzioni, ad impugnare il provvedimento di archiviazione prot. n. 17738 del 18 giugno 2008, dovendo in ogni caso essere rispettata la distanza di mt. 10 dall'edificio insistente sulla p.ed. 748, a prescindere dalla natura accessoria o principale di tale ultimo edificio;

c) «3. ERRATA O FALSA VALUTAZIONE DELLE RISULTANZE PROBATORIE», in relazione all'affermazione secondo cui negli anni 1956-1958 i proprietari della p.ed. 748 avrebbero effettuato un ampliamento abusivo dei *garages*;

f) «4. ERRATA APPLICAZIONE DI NORMA DI LEGGE (ART. 100 CPC) - ERRATA O FALSA VALUTAZIONE DELLE RISULTANZE PROBATORIE - ERRATA E/O CARENTE MOTIVAZIONE - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 360 CO. 1 N. 5 CPC)», per l'erronea attribuzione, al provvedimento di archiviazione *sub* 1.4., di un'efficacia immediatamente lesiva della posizione del signor Busato Ruffini;



- g) «5. VIOLAZIONE DI LEGGE (ART.100 CPC E ARTT. 21 E 26 L. 1034/1971 E/O ART. 29 D.LGS 2.7.2010 N. 104)», con conseguente erronea declaratoria di irricevibilità del ricorso proposto avverso il provvedimento di archiviazione *sub* 1.4. unitamente al provvedimento di rettifica/integrazione *sub* 1.5.;
- h) «6. ERRATA APPLICAZIONE DI NORMA DI LEGGE (ART. 100 CPC E ART. 21 L. 1034/1971 E/O ART. 29 D.LGS. 2.7.2010 N. 104)», per l'erronea declaratoria di inoppugnabilità del verbale di accertamento *sub* 1.3., trattandosi di atto endoprocedimentale giammai impugnabile autonomamente;
- i) «7. ERRATA O FALSA APPLICAZIONE DI NORMA DI LEGGE (ART. 100 CPC E ART. 26 LEGGE 1034/1971 - ART. 24 COST. - ARTT. 832 E 817 CC) - ERRATA O FALSA VALUTAZIONE DELLE RISULTANZE ISTRUTTORIE - ERRONEA RAPPRESENTAZIONE DELLA REALTÀ E/O TRAVISAMENTO DEI FATTI - ERRATA E/O CARENTE MOTIVAZIONE E/O VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 360 CO. 1 N. 5 CPC)», con conseguente erronea declaratoria di inammissibilità del ricorso proposto avverso il provvedimento di rettifica/integrazione *sub* 1.5.;
- j) «8. ERRATA O FALSA VALUTAZIONE DELLE RISULTANZE ISTRUTTORIE - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 832 CC) - ERRATA RAPPRESENTAZIONE DELLA REALTÀ E/O TRAVISAMENTO DEI FATTI», avendo il T.r.g.a. erroneamente ritenuto comprovate le circostanze della cessazione della destinazione della p.ed. 748 ad uso commerciale e dell'intervenuto mutamento ad uso deposito, propria di un edificio accessorio;
- k) «9. MANCATA E/O CARENTE PRONUNCIA - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 360 CO. 1 N. 5 CPC) - ERRATA O FALSA VALUTAZIONE DELLE RISULTANZE ISTRUTTORIE - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 26 L. 1034/1971)», avendo il T.r.g.a. omesso di pronunciarsi sull'eccezione di

inammissibilità della costituzione in giudizio della Panetta Costruzioni S.r.l. nell'ambito del ricorso n. 125 del 2009, per carenza di interesse;

l) «10. MANCATA E/O CARENTE PRONUNCIA - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 360 CO. 1 N. 5 CPC) - ERRATA VALUTAZIONE DELLE RISULTANZE ISTRUTTORIE - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART.26 L. 6.12.1971 N.1034 E/O ART. 35 D.LGS. 2.7.2010 N. 104)», avendo il T.r.g.a. ommesso di pronunciarsi sull'eccezione di *«inammissibilità della costituzione in giudizio della società Panetta Costruzioni srl per totale assenza di interesse in relazione al provvedimento di archiviazione prot. 17738 del 18.6.2008»*;

m) «11. ERRATA APPLICAZIONE DI NORMA DI LEGGE (ART. 100 CPC E 21 E 26 L. 1034/1971)», con conseguente erronea declaratoria di irricevibilità dell'impugnativa proposta avverso i provvedimenti *sub* 1.4., 1.3. e 1.5.;

n) «12. ERRATA O FALSA APPLICAZIONE DI NORMA DI LEGGE (ART. 100 CPC E 26 LEGGE 1037/1971) - ERRATA O FALSA VALUTAZIONE DELLE RISULTANZE ISTRUTTORIE», per l'erronea declaratoria di inammissibilità dell'impugnazione del provvedimento *sub* 1.6..

L'appellante chiedeva pertanto, in riforma dell'impugnata sentenza, la declaratoria della totale (e non solo parziale) inammissibilità del ricorso n. 348 del 2008, proposto dalla società Panetta Costruzioni, nonché l'accoglimento nel merito dei propri ricorsi n. 125 del 2009 e n. 215/2009, previa declaratoria di inammissibilità della costituzione in giudizio della società Panetta Costruzioni nell'ambito di tali ultimi due ricorsi.

4. Si costituiva in giudizio l'appellata Pannella Costruzioni S.r.l., contestando la fondatezza dell'avversario appello e proponendo appello incidentale avverso la statuizione di parziale infondatezza del ricorso *sub* 1.4., nella parte in cui era stato ritenuto legittimo il provvedimento comunale di archiviazione implicante la

mancata demolizione delle opere abusive realizzate dal signor Busato Ruffini, trattandosi di atto dovuto sebbene l'abuso risalisse nel tempo.

5. Si costituiva altresì in giudizio il Comune di Merano, contestando la fondatezza sia dell'appello principale sia dell'appello incidentale e chiedendone la reiezione.

6. All'udienza pubblica del 30 marzo 2017 la causa è stata trattenuta in decisione.

## DIRITTO

7. Entrambi gli appelli, proposti rispettivamente in via principale e in via incidentale, sono infondati.

7.1. Giova premettere che le concessioni edilizie rilasciate alla società Panetta Costruzioni per eseguire i lavori di demolizione/ricostruzione dell'edificio di civile abitazione sito in Merano, via Goethe 38, su un fondo confinante con le particelle edilizie 748 e 749 di proprietà del signor Busato Ruffini, mai impugnate con azione di annullamento, sono state rilasciate sul presupposto che l'art. 11 delle norme di attuazione del p.u.c. di Merano consentisse la costruzione di edifici – siano essi principali o accessori – a una distanza di mt. 5 da preesistenti edifici di natura accessoria. L'inoppugnabilità delle concessioni edilizie implica che, nell'ambito del rapporto di diritto amministrativo intercorrenti tra le parti private d'un lato e l'Amministrazione d'altro lato in ordine alla costruzione eseguita dalla società Panetta Costruzioni, è, ormai, preclusa qualsiasi censura idonea a rimettere in discussione l'interpretazione della disciplina sulle distanze dettata dalle n.t.a. del p.u.c. in materia di costruzioni accessorie, posta a base dei titoli edilizi. Il Comune, pertanto, negli atti gravati meglio specificati sopra *sub* 1.3., 1.4., 1.5. e 1.6., ha ritenuto rilevante e decisivo l'accertamento della natura (accessoria o, rispettivamente, principale) da attribuire al fabbricato preesistente insistente sulla p.ed. 748 di proprietà del signor Busato Ruffini, essendo a ciò vincolato dalle presupposte concessioni edilizie rilasciate in favore della società Panetta Costruzioni, ormai inoppugnabili (salvo il potere di annullamento in autotutela,

nella specie non esercitato), rilasciate sulla base della menzionata interpretazione dell'art. 11 delle n.t.u. del p.u.c. di Merano.

Si precisa al riguardo che, nella separata sede civilistica, ai fini della decisione sull'ivi intentata azione di ripristino per asserita violazione delle distanze, la questione inerente l'interpretazione del citato art. 11 potrà/dovrà essere affrontata *incidenter tantum* (ai sensi dell'art. 34 cod. proc. civ.), con eventuale sequela di disapplicazione *in parte qua* delle concessioni edilizie, ma, nella presente sede giuspubblicistica, nell'ambito del rapporto amministrativo intercorrente con il Comune di Merano, la questione è ormai preclusa in conseguenza della mancata impugnazione dei titoli edilizi, il cui rilascio implica, per necessità logico-giuridica, un'interpretazione dell'art. 11 nel senso della sua applicabilità anche ai casi di nuova costruzione di edificio principale a confine con un fondo su cui insiste un preesistente fabbricato accessorio.

In disparte la correttezza intrinseca dell'interpretazione dell'art. 11 delle n.t.a. adottata dall'Amministrazione comunale, a giudizio di questo Collegio comunque non infirmata in modo dirimente e convincente dalle censure al riguardo dedotte dall'appellante principale – che, peraltro, appaiono presentare alcuni profili di novità rispetto ai motivi dedotti negli originari ricorsi di primo grado n. 125 del 2009 e n. 215 del 2009 e, *in parte qua*, incorrerebbero nel divieto dello *ius novorum* in appello –, si osserva che le considerazioni innanzi svolte impongono la reiezione dei motivi d'appello *sub* 3.a) e 3.b), e, comunque, di tutti i profili di censura che involgono la tesi dell'inapplicabilità al caso di specie dell'art. 11 delle n.t.a. del p.u.c., oppure che presuppongono una relativa interpretazione difforme da quella posta a base dei titoli edilizi, ormai inoppugnabili.

7.2. Per quanto possa rilevare nel presente contesto decisionale, ritiene inoltre il Collegio che, alla luce di una valutazione globale, complessiva e sistematica dell'ampio materiale probatorio versato in giudizio, debbano ritenersi comprovate,

in linea di fatto, le circostanze dell'originaria natura accessoria del fabbricato insistente sulla p.ed. 748 (di proprietà Busato Raffini), destinato a *box-garages* o locali-deposito serventi rispetto all'edificio principale del relativo compendio immobiliare (noto come *ex* albergo "Kirchnerhof"), della sua solo temporanea modificazione ad uso commerciale e del ripristino della destinazione originaria (di edificio accessorio) prima del rilascio dei titoli edilizi in favore della società Panetta Costruzioni, con conseguente infondatezza nel merito del motivo d'appello *sub* 3.j) e di tutti i profili di censura implicanti una diversa ricostruzione storica della destinazione propria del fabbricato insistente sulla p.ed. 748, mentre irrilevante ai fini della decisione sull'appello principale appare la questione di fatto sollevata nell'ambito del motivo d'appello *sub* 3.c), relativa alla circostanza di un ampliamento dei *garages* della p.ed. 748 negli anni 1956-1957.

7.3. Ciò posto, si osserva, in reiezione dei correlativi motivi d'appello principale, che meritano conferma le statuizioni di irricevibilità e di inammissibilità di cui sopra *sub* 2.(ii) e 2.(iii), in quanto:

- gli effetti in tesi pregiudizievoli e lesivi che potessero scaturire alla posizione del signor Busato Ruffini dagli atti *sub* 1.3. (verbale di accertamento) e 1.4. (atto di archiviazione) erano immediatamente percepibili dalla motivazione posta a base degli atti medesimi, presupponenti l'accertamento sia di un abusivo cambio di destinazione d'uso della p.ed. 748, sia di un'abusiva realizzazione di alcune opere murarie, risalenti ad epoca remota e non coperte dall'originario titolo autorizzativo rilasciato nell'anno 1926, sicché gli atti in questione – prodotti in giudizio il 26 novembre 2008 nell'ambito del ricorso n. 348 del 2008 proposto dalla società Panetta Costruzioni avverso il provvedimento di archiviazione, con conseguente indubbia piena conoscenza in capo al signor Busato Ruffini quanto meno sin da tale momento – avrebbero dovuti essere impugnati entro il termine di decadenza

decorrente dal 26 novembre 2008, mentre il ricorso n. 125 del 2009 risulta notificato il 23 aprile 2009, dunque ampiamente oltre la maturazione del termine;

- come puntualmente rilevato nell'impugnata sentenza, l'atto di rettifica/integrazione *sub* 1.5., oltre a non rilevare ai fini dell'emersione, per la prima volta, di una situazione di percepibilità della valenza pregiudizievole/lesiva degli atti *sub* 1.3. e 1.4., era persino favorevole al signor Busato Ruffini, in quanto attestava che almeno uno degli abusi accertati (quello relativo al cambiamento di destinazione d'uso, per illegittimo esercizio di attività commerciale) era spontaneamente cessato, né l'interesse del predetto poteva concretizzarsi nella pretesa di poter continuare o di riprendere per il futuro l'esercizio di un'abusiva attività commerciale nel fabbricato insistente sulla p.ed. 748, imprimendogli una destinazione illegittima (da immobile accessorio, come concessionato, a immobile principale a destinazione commerciale), trattandosi di interesse di mero fatto non tutelato dall'ordinamento (a prescindere dal rilievo che tale interesse appare essere fatto valere in via strumentale e a scopo tendenzialmente emulativo, per conseguire interessi finali di esclusiva rilevanza privatistica e del tutto estranei al perimetro dell'azione amministrativa sfociata negli atti gravati in questa sede), con conseguente corretta declaratoria d'inammissibilità per carenza di interesse;

- per le stesse ragioni, va confermata la declaratoria della carenza d'interesse all'impugnazione dell'atto di diniego *sub* 1.6., accompagnata dal corretto rilievo per cui la richiesta di modifica respinta dal gravato atto di diniego, a fronte dell'inoppugnabilità dei provvedimenti oggetto della richiesta di modifica, andava giuridicamente considerata come una domanda di modifica in via di autotutela da parte dell'Amministrazione che giammai avrebbe potuto riaprire il termine d'impugnativa degli atti oggetto dell'istanza di modifica.

7.4. Per le considerazioni innanzi svolte, di carattere dirimente, devono essere respinti tutti motivi d'appello principali diretti a censurare le statuizioni

d'irricevibilità e d'inammissibilità *sub* 2.(ii) e 2.(iii), con assorbimento di ogni altra questione, ormai irrilevante ai fini della decisione sull'appello principale

7.5. Passando all'esame dell'appello incidentale proposto dalla società Panetta Costruzioni avverso la statuizione di reiezione nel merito del ricorso n. 348 del 2008, di cui sopra *sub*. 2(i) – mentre non risulta impugnata la declaratoria di parziale improcedibilità in relazione alla destinazione d'uso, in seguito alla sopravvenienza del provvedimento di rettifica/integrazione dell'atto di archiviazione –, in sua reiezione è sufficiente rilevare che il provvedimento di archiviazione è sorretto da adeguata motivazione in relazione all'inconsistenza dell'interesse pubblico al ripristino di uno stato dei luoghi abusivamente alterato negli anni '50 del secolo scorso, non ritenuto gravemente lesivo dell'assetto urbanistico della zona e degli interessi pubblici ad esso sottesi, evidentemente ritenuti inidonei a prevalere, nel caso specifico, sull'esigenza di certezza delle situazioni proprietarie ormai consolidate nel tempo.

8. Tenuto conto di ogni circostanza connotante la presente controversia, si ravvisano i presupposti di legge per dichiarare le spese del presente grado di giudizio interamente compensate tra tutte le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello come in epigrafe proposto (ricorso n. 2249 del 2011), respinge sia l'appello principale sia l'appello incidentale e, per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza; dichiara le spese del presente grado di giudizio interamente compensate tra tutte le parti.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 30 marzo 2017, con l'intervento dei magistrati:

Sergio Santoro, Presidente

Bernhard Lageder, Consigliere, Estensore

Marco Buricelli, Consigliere

Oreste Mario Caputo, Consigliere

Dario Simeoli, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Bernhard Lageder**

**IL PRESIDENTE**  
**Sergio Santoro**

IL SEGRETARIO