



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

**I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O**

**I l C o n s i g l i o d i S t a t o**

**i n s e d e g i u r i s d i z i o n a l e ( S e z i o n e S e s t a )**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 5086 del 2017, proposto dalla società Riviera Est S.n.c., in persona del rappresentante legale *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Massimo Carlin, domiciliata presso l'indirizzo PEC come da Registri di giustizia ed elettivamente domiciliata presso la Segreteria sezionale del Consiglio di Stato in Roma, piazza Capo di Ferro, n. 13;

***contro***

il Comune di Caorle, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Nicola Salvador e Tiziana Ajello, domiciliato presso gli indirizzi PEC dei suindicati difensori come da Registri di giustizia ed elettivamente domiciliato presso lo studio del secondo dei suindicati difensori in Roma, corso Trieste, n. 85;

***nei confronti***

la società Bar Ristorante Pagoda di Battistutta Augustina & C. S.n.c., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Alfredo Bianchini, Francesca Busetto e Gabriele Pafundi, domiciliata presso gli indirizzi PEC dei suindicati difensori come da Registri di giustizia ed elettivamente

domiciliata presso lo studio dell'avvocato Gabriele Pafundi in Roma, viale Giulio Cesare, n. 14;

*per la riforma*

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, Sez. II, 10 gennaio 2017 n. 24, resa tra le parti.

Visto il ricorso in appello e i relativi allegati;

Vista la costituzione in giudizio del Comune di Caorle e della società Bar Ristorante Pagoda di Battistutta Augustina & C. S.n.c. e i documenti prodotti;

Esaminate le memorie e gli ulteriori documenti depositati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza del 21 gennaio 2021 (svolta nel rispetto del Protocollo d'intesa sottoscritto in data 15 settembre 2020 tra il Presidente del Consiglio di Stato e le rappresentanze delle Avvocature avvalendosi di collegamento da remoto, ai sensi dell'art. 4, comma 1, d.l. 30 aprile 2020, n. 28 e dell'art. 25, comma 2, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, attraverso videoconferenza con l'utilizzo di piattaforma "Microsoft Teams" come previsto della circolare n. 6305 del 13 marzo 2020 del Segretario generale della Giustizia amministrativa) il Cons. Stefano Toschei;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. – Con ricorso in appello n. R.g. 5086/2017 la società Riviera Est S.n.c. ha chiesto a questo Consiglio la parziale riforma della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, Sez. II, 10 gennaio 2017 n. 24, con la quale è stato dichiarato in parte inammissibile ed in parte infondato il ricorso (R.g. n. 1749/2015) proposto dalla suddetta società ai fini dell'annullamento del provvedimento prot. n. 30428 del 10 settembre 2015 con il quale il dirigente del

Settore urbanistica del Comune di Caorle ha confermato la legittimità di tutti i titoli abitativi relativi alla realizzazione di opere nel fabbricato adibito a bar di proprietà della società Bar Ristorante Pagoda di Battistutta Augustina & C. S.n.c., insistente nella proprietà della società Riviera e che quest'ultima sostiene essere stato oggetto nel tempo di numerosi abusi edilizi e paesaggistici, limitandosi a comunicare che erano solo "state rilevate modeste incongruenze e lievi difformità" nonché della conseguente nota comunale trasmessa alla Soprintendenza di Venezia n. 31646 del 24 settembre 2015, oltre ad avere dichiarato irricevibile il ricorso recante motivi aggiunti aventi ad oggetto la richiesta di annullamento del provvedimento prot. n. 16316 del 16 maggio 2016, con cui è stato negato l'espletamento dell'attività di vigilanza edilizia ed urbanistica ed è stato escluso l'esercizio di autotutela amministrativa dallo stesso Comune di Caorle.

2. – La vicenda che fa da sfondo al presente contenzioso in grado di appello può essere sinteticamente ricostruita sulla scorta dei documenti e degli atti prodotti dalle parti controvertenti nei due gradi di giudizio nonché da quanto sintetizzato nella parte in fatto della sentenza qui oggetto di appello, come segue:

- la società Riviera Est è proprietaria di un compendio immobiliare nel Comune di Caorle, in località Porto Santa Margherita, a ridosso dell'arenile demaniale ed è titolare di due concessioni marittime;
- all'interno di quella proprietà insiste un fabbricato di proprietà della società Bar Ristorante Pagoda di Battistutta Augustina & C. S.n.c. che la società Riviera Est sostiene essere stato oggetto nel tempo di numerosi abusi edilizi e paesaggistici;
- in ragione di ciò la società Riviera Est trasmetteva ai competenti uffici del Comune di Caorle, in data 19 agosto 2015, una segnalazione denunciando la realizzazione nel tempo da parte del bar ristorante Pagoda di opere edilizie che avevano determinato un nuova volumetria a destinazione commerciale, mediante la trasformazione della terrazza, originariamente aperta su tre lati, in un volume

chiuso con superficie coperta, senza l'acquisizione del nulla osta della Capitaneria di Porto;

- tale intervento, infatti, necessitava del nulla osta della Capitaneria ai sensi dell'art. 55 cod. nav., mai intervenuto, perché il manufatto si trova a meno di 30 m dalla linea demaniale marittima, oltre ad essere privo della altrettanto necessaria autorizzazione paesaggistica;

- lamentava la società Riviera Est, nell'atto di segnalazione di cui sopra, l'assenza dei necessari titoli abilitativi, anche dal punto di vista edilizio, perché la comunicazione di inizio lavori asseverata, presentata dalla società bar ristorante Pagoda con nota prot. n. 41448 del 19 dicembre 2014, in realtà aveva ad oggetto l'esecuzione di opere interne, il rifacimento della pavimentazione della terrazza esterna, la sostituzione dei parapetti, il rivestimento in pvc della copertura con lastroni rimovibili, l'apposizione di lastre di vetro decorative e di fioriere, ma non la realizzazione di una nuova volumetria e di nuova superficie coperta mediante elementi fissi e permanenti, che in concreto è stata realizzata nonostante non avrebbe mai potuto essere assentita con titolo abilitativo perché in contrasto con gli strumenti urbanistici;

- in via ulteriore, sempre nella segnalazione, la società Riviera Est contestava la specifica circostanza per cui, dalla documentazione acquisita con riguardo ai vari titoli edilizi rilasciati in favore della società bar ristorante Pagoda dal 1965, emergeva che quest'ultima avesse eretto opere abusive già nel 1989 violando, nello specifico, il limite della distanza di cinque metri dai confini della propria proprietà prevista dalle norme tecniche di attuazione allo strumento urbanistico comunale;

- in riscontro alla suindicata segnalazione gli uffici competenti del Comune di Caorle, dopo avere effettuato verifiche e un sopralluogo, comunicavano alla società Riviera Est, con nota prot. n. 30428 del 10 settembre 2015, di non avere riscontrato gli abusi edilizi segnalati o le difformità dai titoli rilasciati, per come

contestato nell'atto di segnalazione, ribadendo la legittimità di tutti i titoli abilitativi e rilevando la presenza (solo) di modeste incongruenze e lievi difformità che sarebbero state oggetto di uno specifico procedimento sanzionatorio;

- a tale comunicazione faceva seguito, sotto il profilo della verifica della compatibilità paesaggistica delle opere realizzate dalla società bar ristorante Pagoda, il Comune di Caorle, rispondendo ad una richiesta di chiarimenti avanzata dalla Soprintendenza territorialmente competente in merito alle opere realizzate nell'area in questione, con nota prot. n. 31646 del 24 settembre 2015, comunicava che i lavori autorizzati nel 2014 non avevano modificato l'esistente tenda parasole, che ha mantenuto inalterati dimensioni e materiali, salvo quelli autorizzati e che la realizzazione di tali strutture risale alla concessione edilizia n. 98/88 del 26 marzo 1990.

Da qui l'impugnazione del provvedimento prot. n. 30428 del 10 settembre 2015 e della nota prot. n. 31646 del 24 settembre 2015 da parte della società Riviera Est dinanzi al Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, sostenendo la illegittimità dei due atti per plurime ragioni e chiedendone l'annullamento in via giurisdizionale.

3. - In seguito all'acquisizione di ulteriore documentazione in sede di accesso documentale, la società oggi appellante presentava una ulteriore segnalazione agli uffici comunali ribadendo che le opere edilizie realizzate hanno carattere strutturale, creano un ambiente chiuso, non hanno il carattere della precarietà, creano volume e superficie e pertanto non possono essere oggetto di un giudizio favorevole di compatibilità paesaggistica, mentre la terrazza, alla luce di una sentenza emessa dal Tribunale civile di Venezia sulla violazione delle distanze dal confine, deve ritenersi del tutto abusiva.

Il Comune rispondeva alla società Riviera Est con nota prot. n. 16316 del 16 maggio 2016, comunicando che, essendo pendente un giudizio avente ad oggetto

proprio la valutazione della legittimità o meno degli stessi interventi indicati nella nota di sollecito, non avrebbe assunto iniziative, tenendo anche conto della ulteriore circostanza che la richiamata sentenza del Tribunale di Venezia, afferendo ad un contenzioso tra privati, non era comunque idonea a produrre effetti rispetto alla validità dei titoli edilizi rilasciati.

Nei confronti di tale nota di risposta la società Riviera Est proponeva ricorso recante motivi aggiunti formulando una duplice domanda: di annullamento della nota in quanto illegittima e di accertamento dell'illegittimità del silenzio serbato dal Comune di Caorle, ai sensi dell'art. 31 c.p.a., per avere omesso di pronunciarsi sull'istanza di annullamento in autotutela dei titoli edilizi a suo tempo rilasciati e (ad avviso della ricorrente in primo grado) palesemente illegittimi.

4. - Il giudice di primo grado:

- ha dichiarato tardive tutte le censure proposte dalla società Riviera Est nel ricorso introduttivo e volte a far valere l'illegittimità della concessione edilizia n. 98/88 del 26 marzo 1990, in uno con la inammissibilità della domanda di accertamento incidentale dell'illegittimità della predetta concessione edilizia pure avanzata dalla società ricorrente;

- ha, respinto le censure dedotte con la superstita domanda di annullamento escludendo, per un verso, che le opere realizzate in forza della comunicazione di inizio lavori di cui alla nota prot. n. 41448 del 19 dicembre 2014 possano essere qualificate come un intervento di nuova costruzione in quanto, contrariamente a quanto dedotto dalla società ricorrente, non vi è riscontro dell'esistenza della chiusura con infissi dell'intero perimetro della terrazza, di talché non può dirsi che tali lavori abbiano dato luogo alla realizzazione di un nuovo volume e di nuova superficie e, sotto altro versante, non si rendeva necessaria alcuna consulenza tecnica, per come invece la società ricorrente aveva richiesto, perché *“le relazioni tecniche e la copiosa documentazione anche fotografica versata in atti che rappresenta lo stato dei*

*luoghi antecedente e successivo alla realizzazione dei lavori nel 2014, è idonea a consentire di valutare la fondatezza o meno delle censure proposte; dall'altro, come è noto, la consulenza tecnica e la verifica possono essere disposte solo ove necessarie alla soluzione di questioni che comportino specifiche conoscenze, non per compiere indagini esplorative alla ricerca di elementi di fatto ulteriori o circostanze non provate"* (così, testualmente, nella sentenza qui oggetto di appello);

- ha dichiarato irricevibile il ricorso recante motivi aggiunti perché depositato oltre il termine di trenta giorni dalla notifica violando, così, l'art. 45, comma 1, c.p.a..

Da qui la proposizione dell'appello da parte della società Riviera Est che deduce tre complessi motivi di appello chiedendo la parziale riforma della sentenza di primo grado.

5. – Con il primo complesso motivo di appello la società appellante ha segnalato (in sintesi) taluni profili di criticità che colpiscono la sentenza di primo grado sotto il plurimo vizio di erroneità *in iudicando* per non avere valutato correttamente la natura e la consistenza delle opere edilizie realizzate dalla società bar ristorante Pagoda nel corso degli anni, essendo la loro costruzione – e i titoli che l'avrebbero assentita - evidentemente contrastante con la regolazione urbanistico-edilizia dell'area in questione nonché con le prescrizioni a tutela del paesaggio, e in particolare:

1) ricorda la società appellante che gli abusi contestati si compendiano nella realizzazione di una *“nuova e diversa copertura della preesistente terrazza aperta da tre lati, sostituendo la vecchia tenda in p.v.c. con materiali da costruzione stabile e realizzando chiusure per tutta l'altezza sui lati precedentemente aperti - e precisamente i lati est, ovest e sud, verso mare, quando il lato nord era già chiuso perché corrispondente al bar e zona cucina, in proprietà Pagoda - così ricavando una veranda. Questa costituiva nuovo locale, rilevante sotto il profilo edilizio, paesaggistico e volumetrico. Le chiusure, naturalmente, erano e sono apribili ad*

*“impacchettamento”, in base alle esigenze ed opportunità del Gestore del locale”* (così, testualmente, alle pag. 2 e 3 dell’atto di appello);

2) secondo la concessione edilizia n. 98/88 la società Pagoda aveva avuto l’autorizzazione ha realizzare una terrazza aperta da tre lati con “coperture rivestite in telo in PVC impermeabile di color giallo ocra e bianco” con, ai lati, “parapetti della terrazza esterna in doghe di legno”, nonché “fioriere C.L.S.”, mentre con la comunicazione di inizio lavori del 2014 la stessa società ha inteso realizzare una *“copertura rivestita con lastroni rimovibili in laminato satinato color bianco-grigio antracite”, “parapetti della terrazza esterna in acciaio zincato rimovibili”, “lastre in vetro rimovibili agganciate al parapetto in acciaio zincato a scopo decorativo”, “rivestimento in piastrelle color grigio-antracite installate a ridosso di pannelli rimovibili”* (queste le espressioni tratte dalla predetta comunicazione);

3) tali opere per consistenza strutturale, per conformazione, per i materiali impiegati, per le funzione cui sono adibite, per la stabilità e non temporaneità delle esigenze alle quali sono asservite nonché per l’impatto sul contesto paesaggistico tutelato, non potevano essere assentite quali fossero opere edilizie “liberalizzate”, ma necessitavano di un espresso titolo edilizio che, peraltro non sarebbe stato neppure rilasciabile, tenuto conto delle previsioni recate dagli strumenti urbanistico edilizi regolanti le costruzioni nell’area in questione e, ancora meno, per il contesto paesaggistico nel quale esse sono incastonate;

4) ad ogni modo le opere realizzate con la comunicazione (per attività edilizia “libera”) del 19 dicembre 2014 si presentano fortemente modificative rispetto al manufatto preesistente, autorizzato con la concessione edilizia n. 98/88 e non assumono, come erroneamente il Tribunale amministrativo regionale ha ritenuto di condividere con la società oggi appellata, le caratteristiche delle temporaneità e della precarietà che avrebbero potuto ammetterne la costruzione con mera comunicazione. Di ciò è dimostrazione, tra l’altro, l’avvenuta sostituzione delle



“doghe in legno” costituenti il pavimento della (ex) terrazza con una pavimentazione in calcestruzzo armato dello spessore di circa 10 centimetri, caratteristiche che escludono in radice la possibilità di qualificare tali interventi come meri lavori di manutenzione (come erroneamente ha affermato il TAR nella sentenza qui oggetto di appello);

5) se poi il manufatto preesistente ai lavori comunicati nel dicembre 2014 era costituito da una *“tenda parasole in P.V.C. e la pavimentazione in doghe di legno, e con l'apposizione di fioriere in calcestruzzo”*, l'aver comunicato il 19 dicembre 2014 *“la realizzazione di copertura rivestita con lastroni rimovibili in laminato satinato color bianco-grigio antracite”*, *“parapetti della terrazza esterna in acciaio zincato rimovibili”*, *“lastre in vetro rimovibili agganciate al parapetto in acciaio zincato a scopo decorativo”*, *“rivestimento in piastrelle color grigio-antracite installate a ridosso di pannelli rimovibili”*, dimostra la diversità strutturale delle opere realizzate rispetto al manufatto preesistente, come è confermato dalle numerose fotografie allegate agli atti di causa scattate sia prima che dopo la realizzazione dell'intervento edilizio di cui sopra nonché dalla relazione tecnica alla quale sono allegate e per come è (ulteriormente) comprovato dalla diversità dei materiali utilizzati per la costruzione delle opere del 2014 rispetto alla struttura preesistente;

6) nello specifico, alle pagg. 11 e 12 dell'atto di appello, la società appellante elenca le seguenti opere realizzate nel 2014 che, nello stesso tempo, dimostrano per la loro consistenza una significativa diversità dal progetto che fu assentito con la concessione n. 98/88 nonché una complessità tale da escluderne la possibile riconducibilità a meri interventi di manutenzione (che giustificerebbero la loro realizzazione previa mera comunicazione), senza che emergano corrispondenze con la precarietà e la temporaneità del loro utilizzo. In particolare la società appellante elenca le seguenti opere edilizie realizzate dalla società appellata grazie alla comunicazione del 19 dicembre 2014: a) la sostituzione del telo impermeabile

in p.v.c. della copertura, con riduzione della superficie avvolgibile; b) la sostituzione dei tamponamenti laterali e frontale del tetto, che era costituito da telo impermeabile in p.v.c., con pannelli da parete a doppio rivestimento metallico con isolamento in poliuretano, dello spessore di cm 3 (i “lastroni rimovibili”) detti comunemente “pannelli sandwich”; c) l’inserimento di un giunto fra i pannelli di tipo “a vista”, fissando questi ultimi alla intelaiatura in acciaio della struttura a mezzo di viti e bulloni; d) la sostituzione dei parapetti di legno con parapetti di circa un metro di altezza (dalla pavimentazione della struttura) formati da montanti in acciaio inox e pannelli di vetro; e) la predisposizione dei montanti fissati con bulloneria al pavimento e, in sommità, alle colonne portanti in acciaio dell’edificio; f) la collocazione del rivestimento in piastrelle posto sui pannelli di legno, che vanno a formare le fioriere su due lati esterni, ovvero che rivestono esternamente la struttura alla base dei tre lati, fissandolo con viti a paletti di legno nel terreno; g) la posa in opera di serramenti in alluminio con telaio portante fissato all’intelaiatura in acciaio del fabbricato nella parete est della struttura; h) la sostituzione del piano di calpestio della struttura delle originarie doghe di legno con una soletta in calcestruzzo dello spessore di cm 10,00 con sovrastante rivestimento di piastrelle in ceramica; i) la sostituzione delle due scale di legno, lati est ed ovest, con realizzazione di una scala in calcestruzzo da un lato ed una rampa in calcestruzzo dall’altro. Tutto ciò ha determinato la realizzazione di un manufatto con una superficie lorda di mq 145,00 (con le fioriere laterali mq 150,00), una superficie utile calpestabile di mq 139,68 (superficie riportata nella C.E. 98/88) ed un volume fuori terra di poco inferiore a mc. 1.000,00.

Tutto quanto sopra milita nel senso di poter affermare che le opere realizzate costituiscono una vera e propria nuova costruzione, trasformando un terrazzo coperto in una veranda con creazione di nuova cubatura, affatto riconducibile alla

qualificazione di manutenzione straordinaria, diversamente da come erroneamente ha ritenuto di affermare il giudice di primo grado.

6. – Il secondo motivo di appello attiene, principalmente, alla contestata violazione degli artt. 64, 66 e 67 c.p.a. per non avere il giudice di primo grado accolto la richiesta istruttoria avanzata dalla società Riviera Est al fine di disporre una consulenza tecnica d'ufficio per appurare approfonditamente i profili di fatto che attengono alla complessa vicenda ed avere invece preferito, con evidente miopia istruttoria, a fondare il proprio convincimento sulla scorta della documentazione acquisita al processo e comunque non sufficiente a rendere puntuale lo stato dei fatti e, di conseguenza, le questioni giuridiche sollevate in primo grado dalla ricorrente che inducono inevitabilmente a ritenere abusive le opere edilizie realizzate dalla società bar ristorante Pagoda.

In particolare il Tribunale amministrativo regionale, sul punto, ha affermato che *“le relazioni tecniche e la copiosa documentazione anche fotografica”* depositata dai contendenti *“che rappresentano lo stato dei luoghi antecedente e successivo alla realizzazione dei lavori del 2014”*, costituiscono elementi istruttori sufficienti per il giudicante al fine di poter apprezzare il quadro completo della vicenda fattuale e giuridica sottesa alla controversia. Nondimeno la società appellante sostiene che il primo giudice avrebbe dovuto comunque *“approfondire il proprio accertamento istruttorio (...) con la verifica o la C.T.U., al cospetto di profili tecnici rilevanti”* (così, testualmente, a pag. 27 dell'atto di appello).

Ne deriva che la domanda di approfondimento del quadro istruttorio con l'ausilio di una C.T.U. viene ora posta al giudice di appello.

7. – Il terzo e ultimo motivo riguarda la decisione sulle spese di lite assunta dal giudice di primo grado nella sentenza qui oggetto di appello, nella quale la società oggi appellante, in ragione del principio della soccombenza, è stata condannata al pagamento delle spese di lite erroneamente, dal momento che il TAR (secondo la

odierna appellante) avrebbe dovuto accogliere la domanda principale avanzata dalla società Riviera Est e annullare l'atto con il quale non si è ritenuto di intervenire da parte degli uffici comunali ritenendo (questi ultimi) non abusive, nella complessiva sostanza, le opere edilizie realizzate dalla società bar ristorante Pagoda.

Di conseguenza la società Riviera Est chiede che *“il Consiglio di Stato voglia riformare anche questa statuizione, ponendo le spese del primo grado e il rimborso del contributo unificato, almeno del ricorso introduttivo, a carico solidale di Resistente e Controinteressata, ovvero operare parziale compensazione degli oneri del primo grado e condanna delle Parti appena menzionate al residuo”* (così, testualmente, a pag. 29 dell'atto di appello).

Va in conclusione ricordato che nello stesso atto di appello la società Riviera Est da conto di ulteriori sviluppi che dimostrano come *“per tutte le modifiche effettuate sull'immobile da parte di Pagoda negli anni successivi alla C.E. n° 98/88, non vi è stata agibilità, né la Ditta si è attivata per conseguirla”* (così ancora, testualmente, a pag. 29 dell'atto di appello).

8. – Si sono costituiti nel presente giudizio in grado di appello il Comune di Caorle e la società bar ristorante Pagoda.

Il Comune di Caorle ha contestato analiticamente la fondatezza delle avverse prospettazioni ribadendo la correttezza delle conclusioni alle quali è giunto il giudice di primo grado. Nello specifico ha ricordato che la censura dedotta dalla società appellante ad avviso della quale erroneamente il giudice di primo grado non ha confermato (quanto sostenuto dalla società ricorrente) la circostanza, fattuale e giuridica, che le opere realizzate avrebbero strutturalmente e funzionalmente alterato la costruzione assentita con la concessione edilizia n. 98/88, trasformando una semplice terrazza, aperta su tre lati, coperta con una tenda in p.v.c., in una vera e propria veranda, con pareti in vetro e copertura parzialmente in laminato, priva del carattere della precarietà e tale da richiedere il previo rilascio di permesso di

costruire, in quanto determinante aumento di volume, è priva di qualsiasi consistenza giuridica. Ciò in quanto è palese, dall'esame della documentazione prodotta in giudizio, che *“le “nuove opere” realizzate abbiano semplicemente implementato una struttura già previamente assentita, che è resa maggiormente fruibile, ma di cui non viene affatto alterata la funzione; non viene creata nuova volumetria rispetto allo stato di fatto preesistente ed autorizzato, ma viene ammodernata la struttura, con l'impiego di materiali che la rendono maggiormente resistente alle intemperie, su supporti comunque amovibili, che non ne alterano il carattere della precarietà. L'intervento del 2014 è, effettivamente, un intervento di manutenzione di una struttura già autorizzata e non necessita, pertanto, di alcun nuovo titolo abilitativo”* (così, testualmente, a pag. 8 della memoria di costituzione del Comune di Caorle).

Da qui la richiesta di reiezione dell'appello, non avendo pregio neppure la richiesta istruttoria, stante l'abbondante documentazione prodotta nei due gradi di giudizio. Analogamente la società appellata ha confermato la correttezza della decisione assunta in primo grado dal Tribunale amministrativo regionale, ribadendo l'assoluta inconsistenza giuridica dei motivi di appello dedotti dalla società Riviera Est, oltre a sostenere l'inammissibilità dell'appello per carenza di interesse atteso che, considerato il limitato oggetto del mezzo di gravame proposto dall'appellante che ha quale bersaglio (ormai) esclusivamente la nota del Comune di Caorle con la quale gli uffici comunali hanno ritenuto di non condividere il contenuto delle segnalazioni presentate dalla società oggi appellante e ritenere sussistente la legittimità dei titoli abilitativi delle opere realizzate dalla società oggi appellata, nessun vantaggio concreto e immediato deriverebbe da una eventuale parziale riforma della sentenza di primo grado alla società Riviera Est.

Le parti hanno depositato ulteriori memorie con documentazione confermando il contenuto delle conclusioni già rassegnate nei precedenti atti processuali.

9. – Va preliminarmente chiarito che l'oggetto dell'appello qui in esame non è costituito dalla richiesta di riforma della sentenza di primo grado nella sua integralità ma solo nella parte in cui ha ritenuto legittima e, quindi, non annullabile la nota del Comune di Caorle n. 30428/2015 con la quale è stata confermata la legittimità dei titoli abilitativi per effetto dei quali sono state realizzate le opere di cui alla comunicazione di inizio lavori asseverata presentata dal bar ristorante Pagoda con nota prot. n. 41448 del 19 dicembre 2014.

Va inoltre, sempre in via preliminare, precisato che il Collegio ritiene di poter prescindere dall'esame della eccezione di inammissibilità dell'appello proposto, stante la infondatezza dello stesso.

Ancora, da ultimo, giova chiarire che, ad avviso del Collegio, il quadro istruttorio appare chiaro ed esaustivo e non necessitante di ulteriori integrazioni né di acquisizione di relazioni da parte di consulenti tecnici, tenuto conto della copiosa documentazione prodotta dalle parti in entrambi i giudizi e dell'idoneità della stessa a costituire quel necessario supporto tecnico utile a consentire la definizione della controversia.

10. – L'intervento edilizio per il quale l'appellante pretenderebbe l'esecuzione solo in seguito al rilascio di apposito titolo edilizio, non essendo a suo dire sufficiente la mera comunicazione (o denuncia di inizio attività non equiparabile a permesso di costruire), è costituito dalla esecuzione di opere interne nell'ambito di un'area terrazzata precedentemente coperta con tenda, il rifacimento della pavimentazione della terrazza esterna, la sostituzione dei parapetti, il rivestimento in pvc della copertura con lastroni rimovibili, l'apposizione di lastre di vetro decorative e di fioriere. In particolare, per quel che si legge nella comunicazione di inizio lavori del 19 dicembre 2014 si tratta di interventi non stabili, ma di "lastroni rimovibili", di "parapetti rimovibili" e di "pannelli rimovibili".

Ancor più nello specifico, dalla lettura della comunicazione (DIA ai sensi dell'art. 19 l. 7 agosto 1990, n. 241) per attività edilizia libera per manutenzione straordinaria trasmesso il 19 dicembre 2014 dalla società bar ristorante Pagoda al Comune di Caorle, si legge che le opere realizzande consistono nelle seguenti "opere esterne ed interne":

- le *"opere esterne riguarderanno la terrazza esterna, e consisteranno nel rifacimento della terrazza esterna, sostituzione dei parapetti, rivestimento in piastrelle su supporti rimovibili a ridosso delle fioriere esistenti e sostituzione del rivestimento in pvc della copertura con lastroni rimovibili in laminato satinato"*;
- per le *"opere interne sarà previsto solamente il rifacimento delle tinte interne"*;
- inoltre *"tutte le modifiche inerenti la terrazza esterna, esclusa la pavimentazione, manterranno il carattere della precarietà"*.

Dall'esame della copiosa documentazione fotografica si evince la corrispondenza di quanto indicato nel progetto di manutenzione e la precedente consistenza del manufatto realizzato grazie alla concessione edilizia n. 98/88 del 1990, palesandosi che le opere poste in essere in seguito alla comunicazione del 2004 si compendiano realmente in un intervento di manutenzione e di sostituzione delle parti dell'area terrazzata.

D'altronde, nel verbale di sopralluogo effettuato dagli agenti della Polizia municipale del Comune di Caorle in data 25 agosto 2015 è agevole riscontrare le caratteristiche sopra evidenziate che testimoniano l'intervento di mera manutenzione dell'area terrazzata, con particolare riferimento anche alla precarietà di dette opere. Infatti nel ridetto verbale si legge testualmente che trattasi di *"(...)terrazza antistante il locale bar ad una quota superiore di quella della spiaggia aperta su tre lati, coperta totalmente da una tenda avente struttura metallica (...), copertura in telo pvc (...), parzialmente apribile manualmente (...), con paramenti di mascheramento in laminato sulle parti superiori (...), parapetti in metallo sui tre lati (...), avvolgibili in telo plastico*

*trasparenti sui lati sud ed ovest (...), serramenti in alluminio e vetro sul lato est (...), tamponamenti laterali a livello spiaggia con pannelli di piastrelle addossati al tamponamento esistente in legno coloro giallo (...), fioriere sopra i tamponamenti a terra (...), insegna pubblicitaria sul fronte sud nel paramento di mascheramento (...)*". Le fotografie allegate riproducono nei particolari quanto è indicato nel verbale di sopralluogo.

11. - Fermo quanto sopra, in punto di diritto, va ricordato che:

- l'art. 10 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il testo unico edilizia (nel testo in vigore all'epoca dei fatti), stabilisce che: *"1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: a) gli interventi di nuova costruzione; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni. (...)"*;

- l'art. 22, comma 1, del Testo unico edilizia dispone inoltre che: *"Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. (...)"*;

- l'art. 31 d.P.R. 380/2001, commi 1 e 2 (per quel che rileva nel presente giudizio), dispone quindi che: *"1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire*



*quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. 2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3. (...)"*

Orbene, dall'esame della documentazione acquisita agli atti ed in ragione dell'esito del sopralluogo effettuato dalla Polizia municipale del Comune di Caorle si evince con evidenza che le opere in questione, realizzate dalla società appellata:

- non sono opere realizzate ex novo;
- si pongono in continuità con quelle preesistenti e realizzate sulla scorta della concessione edilizia n. 98/88 del 1990;
- ben potevano essere realizzate con la presentazione di una comunicazione di inizio attività.

12. – In ragione delle suesposte osservazioni l'appello proposto non può trovare accoglimento, stante l'infondatezza del motivo principale d'appello, respinto il quale non merita neppure di essere scrutinato il mezzo di gravame relativo alla condanna alle spese di primo grado, di talché va confermata la sentenza di primo grado qui oggetto di appello.

Stante la complessità della questione sottesa all'odierno contenzioso, sussistono i presupposti di cui all'art. 92 c.p.c., per come richiamato espressamente dall'art. 26, comma 1, c.p.a. per compensare le spese del grado di appello tra le parti in controversia.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello come indicato in epigrafe (R.g. n. 5086/2017), lo respinge e, per l'effetto, conferma la sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, Sez. II, 10 gennaio 2017 n. 24 nella parte in cui è stato respinto, nel merito, il ricorso proposto in primo grado (n. R.g. 1749/2015).

Spese del grado di appello compensate.

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

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio del giorno 21 gennaio 2021 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Diego Sabatino, Consigliere

Bernhard Lageder, Consigliere

Silvestro Maria Russo, Consigliere

Stefano Toschei, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Stefano Toschei**

**IL PRESIDENTE**  
**Giancarlo Montedoro**

IL SEGRETARIO