



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8663 del 2018, proposto da Conca D'Oro s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Giancarlo Tanzarella e Giovanni Corbyons, con domicilio digitale di pec come da registri di giustizia e domicilio eletto presso lo studio del secondo, in Roma, via Cicerone, n. 44;

contro

Comune Orta San Giulio, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Riccardo Ludogoroff, Paolo Migliaccio e Alberto Ferrero, con domicilio digitale di pec come da registri di giustizia e domicilio eletto presso lo studio Paolo Migliaccio, in Roma, via Cosseria, n. 5;

nei confronti

Camillo Vigoni, Elisabetta Negri, Daniela Negri, Valentina Negri, Benilde Ferri, e Giovanni Jay Kishan Jhalani, rappresentati e difesi dall'avvocato Paolo Botasso, con

domicilio digitale di pec come da registri di giustizia e domicilio eletto presso lo studio Gian Marco Grez, in Roma, corso Vittorio Emanuele II, n. 18;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda) n. 00503/2018, resa tra le parti, concernente un ordine di demolizione.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di e di Comune Orta San Giulio e di Camillo Vigoni, Elisabetta Negri, Daniela Negri, Valentina Negri, Benilde Ferri e Giovanni Jay Kishan Jhalani;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 settembre 2021 il Cons. Alessandro Maggio e uditi per le parti gli avvocati Giancarlo Tanzarella, Giovanni Corbyons, Anna Buttafoco, per delega di Alberto Ferrero, e Paolo Botasso;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con sentenza 27/11/2007, n. 3505 (confermata in appello con sentenza 15/2/2013, n. 922) il T.A.R. Piemonte ha annullato, per vizi sostanziali, il permesso di costruire 1/12/2003, n. 29 che il Comune di Orta San Giuliano aveva rilasciato alla Conca d'Oro s.r.l. per la realizzazione di un complesso immobiliare con destinazione alberghiera.

Tenuto conto dell'intervenuto annullamento del titolo edilizio, il comune ha adottato la determina 15/5/2014, n. 23, con cui ha disposto di applicare alla Conca d'Oro

la sanzione pecuniaria di cui all'art. 38 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 in luogo della demolizione.

Contro tale determina sono, tra l'altro, insorti, davanti al T.A.R. Piemonte, i sig.ri Camillo Vigoni, Elisabetta Negri, Daniela Negri, Valentina Negri e Benilde Ferri.

L'adito Tribunale, con sentenza 15/5/2015, n. 845, ha accolto il ricorso affermando che:

- a) il suddetto art. 38 è inapplicabile all'ipotesi di annullamento del permesso di costruire determinato dalla presenza di vizi sostanziali;
- b) la demolizione può essere disposta unicamente laddove sia tecnicamente fattibile;
- c) la sanzione pecuniaria può essere applicata *“solo ove quest'ultima comporti un onere economico significativamente inferiore a quello che conseguirebbe, nel complesso, dalla demolizione, poiché solo in tal caso la riduzione in pristino integrerebbe una misura che viola il principio di proporzionalità”*.

Per l'effetto il giudice di prime cure ha ordinato al comune di riesaminare *“la situazione alla luce delle statuizioni che precedono, previa istruttoria finalizzata a stabilire la fattibilità tecnica della riduzione in pristino, nonché a determinare la natura ed il costo delle opere necessarie per demolire il terzo piano dello stabile realizzato in base al permesso di costruire 29/03, per la realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza dello stabile sottostante nonché per la riallocazione dei locali tecnici attualmente situati sopra il piano oggetto di demolizione”*.

In esecuzione della sentenza da ultimo citata il comune ha, quindi, adottato l'ordinanza 5/10/2015, n. 28 con cui ha ingiunto alla Conca d'Oro la demolizione dell'opera abusiva (terzo e ultimo piano dell'edificio).

Ciò dopo aver valutato, sulla base di apposita perizia tecnica, che i costi della demolizione non eccedevano l'importo della sanzione pecuniaria.

Ritenendo il provvedimento ripristinatorio illegittimo la Conca d'Oro lo ha impugnato con ricorso al sopra menzionato Tribunale, il quale, previa verifica, lo ha respinto con sentenza 2/5/2018, n. 503.

Avverso quest'ultima ha proposto appello la Conca d'Oro.

Per resistere al ricorso si sono costituiti in giudizio il Comune di Orta San Giuliano e i sig.ri Camillo Vigoni, Elisabetta Negri, Daniela Negri, Valentina Negri, Benilde Ferri e Giovanni Jay Kishan Jhalani.

Con successive memorie l'appellante e il comune appellato hanno ulteriormente illustrato le rispettive tesi difensive.

Alla pubblica udienza del 16/9/2021 la causa è passata in decisione.

Con due distinti motivi di gravame l'appellante critica la gravata pronuncia nella parte in cui ha ritenuto che, dai costi di demolizione, dovessero essere espunti quelli occorrenti per l'adeguamento sismico dell'edificio, essendo quest'ultimo, comunque, necessario anche in caso di applicazione della sanzione pecuniaria.

Infatti, i costi per la demolizione includerebbero tutte le spese necessarie ad assicurare la piena utilizzabilità dell'immobile secondo la sua destinazione d'uso, quindi, sia gli interventi di abbattimento materiale della porzione di edificio "non conforme", sia quelli di rifacimento della copertura, sia, infine, quelli relativi all'adeguamento antisismico, cui l'immobile deve essere sottoposto in ragione della normativa tecnica sopravvenuta.

In altri termini che l'adeguamento sismico sia adempimento da porre in essere anche nell'ipotesi di irrogazione della sanzione pecuniaria sarebbe argomento del tutto neutro rispetto alla valutazione da compiere al fine di scegliere tra le due opzioni (demolizione o sanzione pecuniaria).

D'altra parte, l'esigenza di porre in essere interventi di adeguamento sismico sarebbe sorta soltanto in conseguenza del disposto annullamento del titolo edilizio, dato che il fabbricato sarebbe stato realizzato in coerenza con le regole tecniche vigenti all'epoca della sua edificazione.

Non risulterebbero convincenti nemmeno le argomentazioni utilizzate per respingere l'assunto dell'odierna appellante secondo cui, ove il terzo piano non fosse stato da demolire, non sarebbe stato necessario l'adeguamento antisismico.

Afferma il giudice di prime cure che l'obbligo di adeguamento alla normativa antisismica sopravvenuta resterebbe escluso, in base alla circolare del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici 2/2/2009, n. 617, invocata dalla Conca d'Oro, esclusivamente con riguardo agli edifici che

risultino già collaudati e realizzati in base a regolari titoli edilizi, alla data di entrata in vigore della nuova normativa, evenienza questa insussistente nel caso di specie.

Tale assunto non troverebbe, però, alcun riscontro nella detta circolare e risulterebbe, inoltre, illogico in quanto implicherebbe la necessità di procedere al detto adeguamento anche nelle ipotesi in cui sia stata irrogata la sanzione pecuniaria, benché il pagamento di quest'ultima produca i medesimi effetti del permesso in sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Ugualmente irrilevante sarebbe, ai fini di causa, l'assenza di certificato di collaudo.

Le doglianze così sinteticamente riassunte si prestano ad una trattazione congiunta.

Giova premettere che, in assenza di una contestazione specifica sul punto ed essendosi quindi da tempo formato il giudicato (sul relativo capo della sentenza n. 845/2015), la Sezione non può che tener ferma l'affermazione del giudice di prime cure, senza che occorra interrogarsi sul suo fondamento normativo, secondo cui la

demolizione (nel caso di specie parziale) potrebbe essere disposta soltanto laddove i relativi costi fossero inferiori all'importo della sanzione pecuniaria applicabile.

Ciò premesso può procedersi all'esame dei due mezzi di gravame che risultano del tutto infondati.

In primo luogo occorre rilevare che il Tribunale, nel disporre il *remand* nei confronti dell'amministrazione comunale, ha espressamente disposto che, ai fini di stabilire se fosse possibile ordinare la demolizione, il comune, in sede di riesame, avrebbe dovuto quantificare *“il costo delle opere necessarie per demolire il terzo piano dello stabile realizzato in base al permesso di costruire 29/03, per la realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza dello stabile sottostante nonché per la riallocazione dei locali tecnici attualmente situati sopra il piano oggetto di demolizione”* (si veda il dispositivo della citata sentenza n. 845/2015).

Già dal dispositivo della detta pronuncia emerge, quindi, come le spese di adeguamento sismico non fossero da considerare nella determinazione dei costi di demolizione.

A prescindere da ciò, correttamente il giudice di prime cure ha ritenuto che le spese necessarie per gli interventi di adeguamento sismico fossero da escludere dal computo dei costi da sostenere per la demolizione. Trattasi, infatti, di oneri economici non direttamente connessi ai lavori di ripristino necessari a eliminare l'abuso.

D'altra parte, la necessità di adeguare il fabbricato alla normativa antisismica sopravvenuta è del tutto indipendente dalla demolizione del piano illecitamente realizzato, discendendo, piuttosto, dal fatto che l'edificazione è avvenuta in forza di un titolo edilizio annullato, con la conseguenza che la regolarizzazione del manufatto, allo stato privo di collaudo, non può avvenire se non in coerenza con la nuova disciplina antisismica.

La normativa sopraggiunta, invero, non trova applicazione soltanto nei riguardi di opere legittimamente realizzate.

L'appello va, pertanto, respinto.

Restano assorbiti tutti gli argomenti di doglianza, motivi o eccezioni non espressamente esaminati che il Collegio ha ritenuto non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

Spese e onorari di giudizio, liquidati come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

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

Condanna l'appellante al pagamento delle spese processuali in favore delle parti appellate, liquidandole forfettariamente in complessivi € 3.500/00 (tremilacinquecento) per ciascuna, oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 16 settembre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente FF

Vincenzo Lopilato, Consigliere

Alessandro Maggio, Consigliere, Estensore

Stefano Toschei, Consigliere

Giovanni Orsini, Consigliere

L'ESTENSORE
Alessandro Maggio

IL PRESIDENTE
Hadrian Simonetti

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI