



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 350 del 2020, proposto da Pierluciano Rubatto, rappresentato e difeso dall'avvocato Vincenzo Palmieri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso il suo studio in Torino, via Luigi Cibrario n. 6;

contro

Comune di Torino, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Elisabetta Boursier, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Torino, via Corte D'Appello n. 16;

nei confronti

Regina s.s. di Testore Massimo e Testore Stefano, rappresentata e difesa dall'avvocato Roberto Krauter, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso il suo studio in Torino, corso Peschiera n. 254;

per l'annullamento

dell'ordinanza di demolizione n. 10 del 14 gennaio 2020, notificata al ricorrente il 23 gennaio 2020, con cui il Comune di Torino ha ordinato la demolizione del «*solaio di mt. 3,00 x 5,20 alla quota del balcone esistente di cui costituisce un ampliamento al fine di creare un unico terrazzo*»;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Torino e di Regina s.s. di Testore Massimo e Testore Stefano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 gennaio 2022 la dott.ssa Martina Arrivi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Pierluciano Rubatto, proprietario di un'unità immobiliare a Torino nello stabile di corso Regina Margherita n. 156, ha impugnato l'ordinanza n. 10 del 14 gennaio 2020, con cui il Comune di Torino gli ha ingiunto la demolizione di una ristrutturazione edilizia eseguita in assenza di permesso di costruire. L'opera contestata consiste nella realizzazione, in sopraelevazione rispetto al tetto del fabbricato confinante, di un solaio di 3 x 5,20 m, in modo da creare un terrazzo in estensione del preesistente balcone di proprietà del ricorrente.

In punto di fatto, l'esponente ha dato atto della pendenza di una causa civile proposta dalla società Regina s.s., proprietaria del fabbricato confinante (sul cui tetto è stata effettuata la sopraelevazione), per l'accertamento della proprietà del terrazzo e

per la condanna di Pierluciano Rubatto alla rimozione delle opere realizzate sull'altrui proprietà. Tuttavia, il ricorrente ha sostenuto l'infondatezza della pretesa avversaria, deducendo di aver acquistato l'appartamento già dotato di terrazzo senza eseguirvi alcuna opera edilizia. In ogni caso, ha aggiunto il ricorrente, nel provvedimento avverso il Comune non avrebbe contestato la realizzazione del terrazzo (o meglio, l'uso del tetto dell'edificio confinante quale terrazzo), bensì solo il suo rialzo al livello dell'appartamento del ricorrente.

Tanto premesso, in punto di diritto il ricorrente ha lamentato l'illegittimità del provvedimento per i seguenti profili:

(I) difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti e violazione dell'art. 33 d.p.r. 380/2001, sostenendo che il terrazzo in questione e la sopraelevazione funzionale a collocarlo alla stessa altezza del proprio appartamento non siano frutto di edificazione abusiva, in quanto detto terrazzo sarebbe già contemplato negli elaborati grafici presentati nel 1895 per la costruzione dell'intero stabile, elaborati che il Comune avrebbe indebitamente omesso di analizzare;

(II) in via subordinata, difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, violazione degli artt. 6, 6 *bis* e 33 d.p.r. 380/2001 e difetto di motivazione, poiché il rialzo del tetto dell'edificio confinante non sarebbe riconducibile alla ristrutturazione edilizia, bensì all'attività edilizia libera *ex* art. 6, comma 1, lett. b) o lett. e *ter*), d.p.r. 380/2001 oppure, quantomeno, agli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori *ex* art. 6 *bis* d.p.r. 380/2001, con conseguente impossibilità d'ingiungerne la demolizione;

(III) in via d'ulteriore subordine, difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, violazione del legittimo affidamento e vizio di motivazione, poiché il Comune avrebbe dovuto considerare la legittima aspettativa del ricorrente al mantenimento dello stato

dei luoghi, avendo egli acquistato la proprietà dell'immobile nella sua attuale conformazione.

In via istruttoria, l'esponente ha richiesto che venga disposta una verifica o una consulenza tecnica per accertare se l'attuale livellamento del terrazzo sia conforme agli elaborati grafici presentati nell'anno 1895 per la costruzione dell'intero stabile.

2. Si è costituita in giudizio la società Regina s.s., intimata come controinteressata, deducendo l'infondatezza delle doglianze avversarie e significando, in punto di fatto, che la realizzazione del terrazzo derivi dall'occupazione *sine titulo* del tetto del proprio immobile, che sarebbe stato abusivamente rialzato per estendere la superficie del balcone del ricorrente.

3. Si è costituito altresì il Comune di Torino spiegando argomentate controdeduzioni ai motivi di ricorso e chiedendone il rigetto.

4. In sede cautelare questo Tribunale ha sospeso l'esecutività del provvedimento nell'attesa del necessario approfondimento delle questioni dedotte nel ricorso.

5. La causa è passata in decisione all'udienza pubblica dell'11 gennaio 2022, in vista della quale il ricorrente e il Comune hanno spiegato ulteriori difese.

DIRITTO

6. In rito, non vi è luogo per disporre l'istruttoria richiesta dal ricorrente, poiché la vertenza è suscettibile di essere decisa sulla base della documentazione in atti.

7. Ciò posto, occorre premettere che nel corso del giudizio è intervenuta la sentenza del Tribunale civile di Torino n. 481/2021 di rigetto della domanda proposta da Regina s.s. per l'accertamento della proprietà del terrazzo e per la condanna dell'odierno ricorrente alla rimozione delle opere eseguite sull'altrui proprietà. Secondo quanto accertato dal giudice civile, Pierluciano Rubatto ha legittimamente

acquistato la proprietà del suo appartamento comprensivo del terrazzo in contestazione: segnatamente, con contratto di permuta del 1989 la società Maco s.n.c. di Pierluciano Rubatto & C. ha acquistato l'appartamento già dotato del terrazzo, poi divenuto di titolarità del ricorrente giusto atto di assegnazione dei beni sociali del 2014. La sentenza ha omesso di prendere posizione sull'avvenuta realizzazione delle opere poiché *«se pure Pierluciano Rubatto ha modificato in tutto o in parte lo stato dei luoghi (circostanza che l'istruttoria orale non ha consentito di chiarire in modo convincente), egli lo ha fatto su un'area di sua proprietà e dunque, sotto l'aspetto civilistico, legittimamente. Non è compito di questa decisione stabilire se i lavori attinenti al terrazzo siano o meno abusivi dal punto di vista urbanistico e se, di conseguenza, la loro sorte sia la demolizione per ordine del Comune»* (cfr. sentenza n. 481/2021 depositata in giudizio).

8. Ebbene, l'accertamento di questa seconda questione è demandato alla presente decisione. A tal fine, va innanzitutto smentita l'affermazione da cui dipende l'impianto difensivo del ricorrente, ossia che il Comune non avrebbe contestato la realizzazione del terrazzo, ma il mero rialzo del tetto dell'edificio confinante. Come si evince dagli atti istruttori e dal provvedimento, l'ordine di demolizione è stato impartito per la realizzazione di un solaio (mediante, appunto, sopraelevazione del tetto) in modo da ampliare il balcone esistente *«al fine di creare un unico terrazzo»*. È dunque la legittimità edilizia del terrazzo che forma oggetto della presente vertenza.

9. Tanto premesso, con il primo motivo di ricorso il ricorrente nega *in nuce* l'esistenza dell'abuso sostenendo che il terrazzo fosse contemplato nella sua attuale conformazione (ossia alla stessa quota del balcone di sua proprietà) negli elaborati grafici presentati nell'anno 1895 in vista dell'originaria edificazione dell'intero fabbricato. Solo a tali documenti il Comune avrebbe dovuto fare riferimento per appurare la legitti-

mità dell'intervento edificatorio, mentre non assumerebbero rilievo le ulteriori pratiche edilizie prese in considerazione dall'ente (prot. 1987-1-4228, prot. 1990-1-3496 e prot. 1992-1-727), poiché afferenti a opere eseguite su parti diverse dell'immobile. Al più, tali pratiche dimostrerebbero la preesistenza del terrazzo: in particolare, alla pratica prot. 1987-1-4228 è allegata una fotografia raffigurante due piccoli gradini che collegavano il balcone del ricorrente alla copertura del basso fabbricato della controinteressata, il che proverebbe che già all'epoca quest'area era fruita come terrazzo. Il rialzo di quest'ultimo per portarlo alla quota del balcone sarebbe comunque avvenuto conformemente agli elaborati grafici del 1895 e, dunque, legittimamente. Il motivo è infondato.

Contrariamente a quanto sostenuto nel ricorso, gli elaborati grafici risalenti al 1895 non raffigurano un terrazzo, bensì un balcone chiuso da una ringhiera (cfr. doc. 9 e 13 Comune). Se si confrontano tali disegni con l'attuale planimetria catastale del bene (doc. 2.a Comune) si ricava facilmente che quel balcone è stato successivamente ampliato in modo da renderlo un terrazzo. Il dato è sufficiente per rigettare il motivo di ricorso, poiché permette di attestare che il terrazzo, in quanto non contemplato né negli elaborati grafici annessi all'originaria edificazione del fabbricato e né nelle successive pratiche edilizie, è stato realizzato in difetto di titolo abilitativo. Ad ogni modo, sono proprio le pratiche edilizie analizzate dal Comune a corroborare l'inesistenza del terrazzo all'epoca della loro presentazione e dunque a confermare che questo è stato realizzato senza titolo. Nella fotografia allegata alla pratica prot. 1987-1-4228 (doc. 3.a Comune) è visibile, nella parte circoscritta nel riquadro, la presenza dell'originario balcone chiuso da una ringhiera e posto a un livello superiore rispetto al tetto del fabbricato prospiciente, segno evidente dell'insussistenza del terrazzo. A diversa conclusione non conduce la rappresentazione, in tale foto, di

due gradini che scendono dal balcone al tetto, poiché trattasi di opere precarie inidonee a considerare il tetto a fianco, collocato ad un livello più basso e comunque separato dal muro e dalla ringhiera del balcone, quale terrazzo. Analogamente, nella fotografia allegata alla pratica prot. 1990-1-3496 è rappresentato il balcone ringhierato e, a un livello più basso, il tetto dell'edificio confinante.

Ne deriva che, successivamente all'edificazione del fabbricato originario e in assenza di qualsivoglia titolo edilizio, il ricorrente o, più probabilmente, taluno dei suoi danti causa – posto che il terrazzo è indicato già nella permuta del 1989 – ha (i) sopraelevato il tetto dell'edificio confinante portandolo alla medesima quota del balcone, (i) esteso di conseguenza la superficie del balcone e (ii) spostato la ringhiera, così, in definitiva, tramutando il balcone in terrazzo. La sopraelevazione è ulteriormente confortata dalla terza fotografia sub. doc. 2.b Comune, raffigurante l'attuale stato dei luoghi, ove è visibile un rialzo in muratura dell'originario tetto del fabbricato prospiciente.

10. Ciò posto, deve analizzarsi il secondo motivo di ricorso, con cui si sostiene che l'opera non possa essere ascritta alla ristrutturazione edilizia (art. 3 d.p.r. 380/2001), bensì all'attività edilizia libera (art. 6 d.p.r. 380/2001) o agli interventi subordinati a comunicazione d'inizio lavori (art. 6 *bis* d.p.r. 380/2001), con conseguente inapplicabilità della misura demolitoria di cui all'art. 33 d.p.r. 380/2001.

Anche questo motivo è infondato, poiché – come già osservato – l'opera contestata non consiste nella sola realizzazione di un solaio mediante rialzo del tetto dell'edificio confinante, ma nella creazione, attraverso tale rialzo, di un terrazzo in sostituzione del preesistente balcone. È dunque inconferente il richiamo, effettuato nel ricorso, alla sentenza del Consiglio di Stato n. 1373/2019, poiché questa decisione concerne un caso in cui l'istruttoria comunale aveva permesso di attestare il solo

livellamento di un solaio, mentre mancava la prova di ulteriori interventi incidenti sul carico urbanistico. Viceversa, nella fattispecie in esame il Comune ha adeguatamente dimostrato la portata ben più consistente dell'intervento edilizio eseguito.

Così inquadrata l'opera, va esclusa la sua riconducibilità all'attività edilizia libera *ex art. 6, comma 1, lett. b), d.p.r. 380/2001*, che contempla *«gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio»*. L'asserita eliminazione delle barriere architettoniche discenderebbe, in tesi del ricorrente, dall'eliminazione del dislivello tra il balcone e il terrazzo, mentre nel caso di specie il terrazzo è stato costituito *ex novo*, mediante sopraelevazione del tetto confinante e asportazione della ringhiera del balcone in modo da generare una ulteriore superficie calpestabile a servizio dell'abitazione del ricorrente e, così, alterando la sagoma dell'edificio.

Va parimenti esclusa la sussumibilità dell'opera entro l'art. 6, comma 1, lett. e *ter)*, d.p.r. 380/2001, ossia tra le opere d'edilizia libera *«di pavimentazione e di finitura di spazi esterni ... ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati»*, poiché, sebbene il vano sottostante il terrazzo è un locale vuoto, l'intervento complessivamente considerato non ha funzione di mera finitura di spazi esterni, bensì di creazione di una ulteriore superficie.

L'opera non può essere ricondotta neppure agli interventi residuali subordinati alla comunicazione d'inizio lavori (art. 6 *bis* d.p.r. 380/2001), ricorrendo nella fattispecie i caratteri tipici della ristrutturazione edilizia *ex art. 3, comma 1, lett. d), d.p.r. 380/2001* e, più nello specifico, nella ristrutturazione edilizia "pesante" di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), d.p.r. 380/2001, subordinata al rilascio del permesso di costruire. Come evidenziato dalla giurisprudenza, *«nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso, avvenuta trasformando un solaio di copertura, per cui non è prevista la praticabilità, in*

terrazzo, è necessario il permesso di costruire, non essendo realizzabile detta trasformazione tramite semplice s.c.i.a. né tramite comunicazione di inizio lavori ex art. 6, D.P.R. n. 380 del 2001» (Cons. Stato, Sez. II, 14 novembre 2019, n. 7829). Difatti, diversamente dal solaio, la realizzazione di un terrazzo comporta un incremento di carico urbanistico, giacché modifica gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo, rendendolo ontologicamente diverso da quello preesistente e, quindi, rientra nella ristrutturazione edilizia richiedente, *ex art. 10, comma 1, lett. c), d.p.r. 380/2001*, il rilascio del permesso di costruire (T.A.R. Catanzaro, Sez. II, 3 luglio 2021, n. 1353; T.A.R. Latina, Sez. I, 24 dicembre 2015, n. 870). È pertanto corretta la misura demolitoria disposta dal Comune ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.p.r. 380/2001.

11. Con l'ultimo motivo di ricorso si deduce la lesione del legittimo affidamento, poiché il ricorrente avrebbe acquistato nel 2014 l'immobile già dotato del terrazzo (così si evince sin dall'atto di permuta del 1989) e non avrebbe dunque apportato alcuna modificazione allo stato dei luoghi, nonché il conseguente vizio di motivazione del provvedimento, che non spiegherebbe le ragioni di prevalenza dell'interesse pubblico al ripristino della legalità.

La censura è destituita di fondamento.

In primo luogo, l'ordine di demolizione di opere abusive, avendo carattere reale, può essere irrogato, oltre che nei confronti del responsabile, anche nei confronti dell'attuale proprietario del bene estraneo all'abuso (*ex multis*, tra le ultime, T.A.R. Catanzaro, Sez. II, 24 novembre 2021, n. 2108; T.A.R. Roma, Sez. II, 25 giugno 2021, n. 7654; T.A.R. Cagliari, Sez. I, 21 maggio 2021, n. 362; T.A.R. Potenza, Sez. I, 14 maggio 2021, n. 382). Di conseguenza è irrilevante che l'intervento non sia stato eseguito dal ricorrente ma da taluno dei suoi danti causa.

In secondo luogo, poiché il provvedimento è rigorosamente vincolato ai presupposti di legge, esso è sufficientemente motivato con la descrizione delle opere abusive e il richiamo alla loro accertata abusività (*ex plurimis*, Cons. Stato, Sez. VI, 7 giugno 2021, n. 4319; T.A.R. Napoli, Sez. VIII, 21 aprile 2021, n. 2531) e non richiede l'esplicazione delle ragioni di pubblico interesse che impongono la rimozione dell'abuso, neppure laddove l'ingiunzione intervenga a distanza di tempo dalla sua realizzazione, il titolare attuale non ne sia responsabile e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino (Cons. Stato, Sez. VI, 2 agosto 2021, n. 5704).

12. S'impone dunque il rigetto del ricorso.

13. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo in proporzione al contributo difensivo di ciascuna delle parti intimiate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna parte ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, liquidate:

- in favore del Comune di Torino, in euro 3.000,00 per compensi, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;
- in favore di Regina s.s., in euro 1.500,00 per compensi, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

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

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 11 gennaio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Gianluca Bellucci, Presidente

Marcello Faviere, Referendario

Martina Arrivi, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Martina Arrivi

IL PRESIDENTE
Gianluca Bellucci

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI