



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 522 del 2017, proposto da Immobiliare San Francesco S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Lino Franco Cattaneo e Roberto Longhin, domiciliato presso la Segreteria Sezionale del Consiglio di Stato in Roma, piazza Capo di Ferro, n. 13;

contro

Comune di Trecate, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Carla Zucco, con domicilio eletto presso lo studio Luca Di Raimondo in Roma, via della Consulta, n. 50;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (sezione Seconda) n. 960/2016.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Trecate;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 10 ottobre 2022 il Cons. Giordano Lamberti e uditi per le parti gli avvocati Roberto Longhin e Carla Zucco in collegamento da remoto attraverso videoconferenza, con l'utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams";

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1 – L'appellante (Immobiliare San Francesco) è proprietaria del complesso immobiliare edificato in Trecate nell'appezzamento ricompreso tra via Girondella e Piazzale della Dolce.

2 – L'appellante ha impugnato l'ordinanza n. 341 del comune di Trecate, notificata il 26.11.2010, avente ad oggetto la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi con riferimento a due corpi di fabbrica ad uso deposito/autorimessa, due fabbricati ad uso servizio igienico ed il mutamento di destinazione d'uso (da residenziale a direzionale) di un piano di edificio di sua proprietà, situati nella predetta area.

3 – Con la sentenza indicata in epigrafe il TAR per il Piemonte ha respinto il ricorso.

4 – L'originaria ricorrente ha impugnato tale pronuncia per i seguenti motivi:

- il TAR sarebbe incorso in un grave travisamento dei documenti prodotti dalla società ricorrente, rilevando che l'ordinanza impugnata esplicita che sul terreno della ricorrente sono stati rinvenuti quattro manufatti privi del prescritto titolo edilizio ed errando nell'affermare che la documentazione prodotta dalla società “*non ha alcun*

rilievo in relazione a quanto oggetto dell'ordinanza impugnata". L'appellante, peraltro, ammette la difficoltà di lettura della documentazione prodotta, prospettando che ciò avrebbe dovuto indurre il Giudice di primo grado a disporre una verifica o una CTU;

- il travisamento che inficia la sentenza ha portato a pretermettere le violazioni denunciate nei primi due motivi di ricorso con riferimento alle due porzioni di servizi igienici contestate come abusive, ciò induce ad un ulteriore profilo di censura con riferimento all'illegittimità dell'ordinanza in relazione alla natura degli abusi e al regime delle c.d. difformità parziali con "*opere minime*", prive di incidenza sull'assetto edilizio di cui non sia possibile la rimozione senza pregiudizio;

- la sentenza impugnata è incorsa in un travisamento anche con riferimento al terzo motivo di ricorso relativo al cambio di destinazione d'uso del primo piano dell'edificio dell'immobile, attualmente individuato al F 18 mapp 1313 (originariamente 1004) destinato a "*direzionale*", dimostrando di non aver colto quale sia la consistenza indicata come mapp 1313 e quale ne sia stata l'evoluzione nel corso del tempo. Secondo l'appellante, si tratta della palazzina assentita a civile abitazione nel 1964, ampliata con concessione edilizia 8/92 e successiva variante assentita con concessione edilizia 146/92; nella pratica di sanatoria presentata dall'Immobile Marica e assentita con concessione 152/1994 del 2007 il primo piano della palazzina è descritto come "*abitativo*", ma detta destinazione risulta essere stata oggetto di variazione con la domanda presentata il 4.6.2007, proprio quella che la sentenza ritiene riferita ad "*altra porzione di immobile*";

- quand'anche dovesse condividersi che il primo piano della palazzina non sia mai stato oggetto di cambio di destinazione d'uso, la sentenza ha integralmente omesso di farsi carico del regime che informava tali attività trasformative, tenuto conto che

l'art. 48 della LRU 56/77 vigente alla data di adozione dell'ordinanza disponeva che *“non sono necessarie né la concessione, né l'autorizzazione per i mutamenti di destinazione d'uso relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del PRGC e/o degli strumenti esecutivi”*. L'entità oggetto di contestazione ha una superficie inferiore ai 100 mq, è ubicata in zona compatibile di PRGC e non ha comportato passaggio di categoria essendo inferiore al 30% della superficie lorda dell'unità, così come originariamente costituita dalla palazzina;

- la sentenza merita censura anche con riferimento al suo ultimo capo in cui ha respinto il quarto e quinto motivo di ricorso relativi alle autorimesse e al cassero che l'ordinanza impugnata ha ritenuto privi di titolo. L'appellante prospetta che, esaminando il Piano Particolareggiato del 31.7.59, è possibile rilevare l'edificio di civile abitazione individuato come mapp. 2, il fabbricato ad uso autorimesse (edificato su quello che l'ordinanza definisce lato est e parte del lato sud) individuato come mapp. 911 e 1004. Detti fabbricati sono descritti nella legenda del P.P. come *“porticati, tettoie, fienili stalle.... depositi”*. Di tali manufatti vi è poi riscontro nella richiesta di benessere a costruire, che la sentenza definisce missiva al Sindaco, del 19.1.50. L'attuale conformazione dell'edificio ad uso autorimesse e cassero è rappresentato anche nell'elaborato planimetrico allegato alla domanda di condono n. 6196 in cui sono riprodotti e nei quali dette consistenze sono indicate come mapp. 911 e 1004, e del pari nella domanda di condono n. 6197, nella domanda di condono n. 6199 e in quella n. 6201. I fabbricati figurano inoltre nella planimetria catastale allegata alla concessione edilizia n. 8/92 e nella concessione in variante n. 146/92. Secondo l'appellante sarebbe infine dirimente la domanda di definizione agevolata delle violazioni edilizie inoltrata il 28.2.95 dalla Immobiliare Marica in cui dette

consistenze sono ben raffigurate negli estratti di mappa, ma altresì indicati nel riaccatastamento come mapp 1547, che ha sostituito il mapp 911.

- quand'anche gli edifici fossero qualificabili come “*nuovi manufatti*” soggetti alla disciplina urbanistica dettata per le nuove costruzioni fuori terra, la sentenza ha ommesso di vagliare la censura di sviamento denunciata nei confronti della ordinanza impugnata la cui gravosità non risulta sorretta da alcuna ragione di pubblico interesse, considerata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia degli edifici contestati e la possibilità di loro regolarizzazione formale *ex art.* 36 del DPR 380/2001.

5 – L'appello è in parte fondato e deve essere accolto nei limiti di seguito precisati. Sono oggetto di contestazione quattro manufatti (due ad uso servizio igienico e due ad uso box/sgombero), di cui l'amministrazione contesta l'edificazione in assenza di qualsivoglia titolo edilizio, oltre ad un mutamento di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di una porzione di piano dell'edificio.

5.1 – Occorre ricostruire brevemente il contenuto della documentazione presentata dall'appellante, tanto nel giudizio di primo grado, quanto nel grado di appello, al fine di individuare gli aspetti che, come sostenuto da parte appellante, risultano essere stati travisati dalla sentenza di primo grado e quelli che, al contrario, risultano del tutto irrilevanti ai fini del presente giudizio.

All'atto di compravendita del 1950 (all. 2 al ricorso di primo grado) tutta l'area interessata dalle opere asseritamente abusive oggetto dell'ordinanza impugnata è indicata in catasto come foglio 18, mappale 312 a).

Dalla planimetria della zona datata 31.7.1959 (all. 5 al ricorso di primo grado) la medesima area è suddivisa secondo la diversa numerazione: mappali nn. 2 e 312,

adibiti ad “*Abitazioni Civil*”, mappali nn. 911 e 1004, adibiti a “*Porticati, tettoie, fienili, stalle, pollai, latrine e depositi*”.

Con il riaccatastamento del 15.3.1995 (all. 18 al ricorso di primo grado) i mappali dell’area in considerazione sono stati rinumerati come segue: il precedente mappale n. 911 è ora indicato con il n. 1547 (avente dimensione più estesa del precedente mappale n. 911); il precedente mappale n. 1004 è ora indicato con il n. 312 (anch’esso di dimensione più estesa del precedente mappale corrispondente) e in minima parte con il mappale n. 1313; il precedente mappale n. 2 è ora divenuto parte del mappale n. 1548 e parte del mappale n. 1313; il precedente mappale n. 312 è oggi identificato con il mappale n. 1313 (avente dimensioni ridotte rispetto alla precedente area indicata con il mappale n. 312).

Dunque, emerge sin da subito che l’area attualmente indicata al mappale n. 312 non corrisponde a quella così numerata prima del riaccatastamento del 1995.

5.2 - L’ordinanza impugnata nel presente giudizio, che risale al 2010 ed utilizza pertanto la numerazione successiva al riaccatastamento del 1995, riguarda i seguenti mappali, all’interno dei quali sono contestate le seguenti opere:

- mappale n. 1313, in cui si contesta l’abusività del servizio igienico al piano terra e del mutamento di destinazione al primo piano (punti 1 e 2 dell’ordinanza);
- mappale n. 312, in cui si contesta l’abusività dell’altro servizio igienico al piano terra (punto 3 dell’ordinanza);
- mappale n. 1547, in cui si contesta l’abusività dei due box al piano terra e del cassero aperto al primo piano (punti 4 e 5 dell’ordinanza).

Anche dalla planimetria allegata all’atto di appello (doc. 4) emerge che nel mappale n. 1313 è collocata la porzione ove si svolge l’attività dell’Istituto di credito e uno dei servizi igienici contestati, nel mappale n. 312: il bar e l’altro servizio igienico

contestato, nel mappale n. 1547: i due box al piano terra e la tettoia aperta al primo piano.

5.3 – Il parziale travisamento dei documenti in cui è incorso il TAR per il Piemonte pare dovuto al fatto che esso non ha correttamente ricostruito il susseguirsi della numerazione catastale che hanno subito le particelle in cui sono state realizzate le opere contestate e non ha, pertanto, correttamente argomentato circa l'abusività delle medesime opere, non distinguendole da quelle dotate invero di titolo abilitativo.

6 – Tanto precisato in punto di fatto, la pronuncia di primo grado deve essere confermata nella parte riferita all'abusività delle autorimesse e del cassero, stante l'irrilevanza dei documenti depositati al riguardo dal ricorrente, non sussistendo la prova in atti della sussistenza dei titoli edilizi a legittimazione delle opere di cui è stata ingiunta la demolizione.

Trattandosi pacificamente di strutture che creano nuova volumetria, e per le quali la parte non ha prodotto alcun titolo edilizio, l'amministrazione non era tenuta ad ulteriore motivazione.

Contrariamente all'assunto di parte appellante – che ha genericamente lamentato l'erronea valutazione della documentazione prodotta – il TAR ha in modo chiaro dato atto dell'irrilevanza di detta documentazione, rilevando, a mero titolo di esempio, che erano stati prodotti *“documenti relativi ad una recinzione (sulla quale non vi è alcuna contestazione), nonché tutti i titoli edilizi già presi espressamente in considerazione nella relazione di sopralluogo redatta dall'amministrazione come atto prodromico alle contestazioni (cfr. doc. 22 di cui al ricorso introduttivo, ove l'amministrazione elenca tutti i titoli edilizi valutati e non pertinenti rispetto ai manufatti oggetto di contestazione). Detti titoli sono tutti prodotti in atti senza che in ricorso si chiarisca perché, contrariamente a quanto documentalmente esplicitato*

dall'amministrazione, sarebbero invece rilevanti". Il TAR menziona poi tali documenti richiamandone sinteticamente l'oggetto e motivando circa la loro irrilevanza.

In particolare, avuto riguardo al loro contenuto materiale, deve trovare integrale conferma il rilievo del TAR relativo agli allegati 4 e 7 dell'originario ricorso, trattandosi di mere comunicazioni scritte a macchina prive di qualsivoglia sottoscrizione, data certa o prova che mai siano pervenute o siano state depositate presso l'amministrazione.

6.1 – In ogni caso, la documentazione prodotta dalla ricorrente può al più valere a provare l'esistenza dei manufatti sin da tempo risalente, ma non prova la loro legittima edificazione.

Del resto, in riferimento alle autorimesse e al cassero, è la stessa appellante ad ammettere esplicitamente che: *“la ricorrente non ha rinvenuto il titolo costituito dal documento materiale”*, tentando di provare sul piano logico la sussistenza del titolo.

Ad ogni buon conto, si rileva che:

- il doc. 8 allegato al ricorso di primo grado, consistente nel nulla osta del 28.11.1952, riguarda il mappale n. 312 secondo la numerazione antecedente al riaccatastamento del 1995 e corrisponde pertanto in parte all'attuale mappale n. 1313; il documento è, pertanto, irrilevante con riguardo all'abuso concernente i box e il cassero, collocati nell'attuale mappale n. 1547 e vecchio n. 911 non interessato dal nulla osta in esame.

Esso riguarda ad ogni modo la *“costruzione di una villa a due piani e locali n. 8 oltre al cantinato ad uso abitazione civile, con 8 camere complessive, 8 vani abitabili?”* e dalla planimetria allegata non risulta al primo piano alcun cassero, né al piano terra alcun servizio igienico (indicati solo al piano rialzato e al piano primo) o alcun box;

- il doc. 9 allegato al ricorso di primo grado contiene la licenza di abitabilità del 24.10.1994 e il nulla osta per nuova costruzione ad uso abitazione civile - a tre piani

per complessivi vani 9 nel mappale 312, secondo la numerazione antecedente al riaccatastamento del 1995, che corrisponde in parte all'attuale mappale n. 1313. Da qui l'irrilevanza del documento, per le stesse ragioni di cui sopra, non essendo lo stesso idoneo a dimostrare, come sostiene erroneamente l'appellante, la presenza del fabbricato adibito a autorimesse e cassero, né i servizi igienici nell'intera area interessata dagli abusi;

- il doc. 12 allegato al ricorso di primo grado, contenente sanatoria del 7.9.1990 per autorimessa in via Gironde (piano fuori terra 1), si riferisce al mappale n. 1004, attuale n. 312 non contestato dall'ordinanza oggetto del presente giudizio, e non a quello presente nell'attuale mappale n.1547 precedentemente identificato con il mappale n. 911 oggetto dell'ordinanza impugnata;

- le planimetrie del 1959 (allegato 5 al ricorso di primo grado) mostrano i mappali nn. 911 e 1004 (attuali nn. 1547 e 312) come adibiti a “*porticati, tettoie, fienili, stalle, pollai, latrine, depositi*”, tanto che essi non sembrano consistere in nuove costruzioni ma sembrano essere risalenti nel tempo. Tuttavia, ciò dimostra solo l'esistenza di essi alla data in questione e non anche la loro legittima edificazione;

- anche il doc. 13 allegato al ricorso di primo grado e richiamato dall'appellante per dimostrare la non abusività dei box e del cassero riguarda il mappale n. 1004, attuale n. 312, e non l'attuale mappale n. 1547;

- lo stesso dicasi per il doc. 15, che mostra i due box ma nel mappale n. 312, attuale parte del mappale n. 1313 e non del n. 1547;

- ancora, il doc. 18 risale al 1994 e riguarda il mappale n. 312, attuale parte del 1313, e non il precedente mappale n. 911, attualmente parte del mappale n. 1547.

Da quanto esposto emerge che l'appellante non ha fornito la prova dell'esistenza dei titoli abilitativi alla costruzione delle autorimesse e del cassero contestati al punto 4 e 5 dell'ordinanza impugnata.

7 – Diversamente, deve ritenersi che l'appellante abbia dimostrato l'esistenza del titolo abilitativo alla realizzazione del servizio igienico collocato al piano terra nel mappale n. 312.

A tal proposito rileva la concessione in sanatoria del 7.9.1990 per bar e retro di via Girondella (all. 13 al ricorso di primo grado), riferito al mappale n. 1004, che corrisponde all'attuale mappale n. 312 (bar), dalla cui planimetria allegata risultano infatti due wc al piano terra. Tale concessione, in assenza di specifici rilievi da parte del Comune, deve ritenersi rappresentare il titolo edilizio del contestato abuso al punto 3 dell'ordinanza.

8 – Sono invece irrilevanti gli ulteriori documenti richiamati dall'appellante per sostenere la legittimità degli interventi, come pure quelli richiamati per sostenere l'esistenza di un titolo edilizio per la realizzazione del servizio igienico sito nell'attuale mappale n. 1313 ed oggetto del punto 1) dell'ordinanza impugnata.

E infatti:

- il doc. 8 allegato al ricorso di primo grado, consistente nel nulla osta del 28.11.1952, riguarda il mappale n. 312 secondo la numerazione antecedente al riaccatastamento del 1995 e corrisponde, pertanto, in parte all'attuale mappale n. 1313. Dalla planimetria al primo piano non risulta alcun cassero, né al piano terra alcun servizio igienico (indicati solo al piano rialzato e al piano primo);

- il doc. 9 allegato al ricorso di primo grado contiene la licenza di abitabilità del 24.10.1994 e il nulla osta per nuova costruzione ad uso abitazione civile - a tre piani per complessivi vani 9 nel mappale 312 secondo la numerazione antecedente al

riaccatastamento del 1995 e corrisponde, pertanto, in parte all'attuale mappale n. 1313. Dal suo esame non è possibile desumere la presenza dei servizi igienici nell'intera area interessata dagli abusi;

- il documento 10 allegato al ricorso di primo grado contiene concessione in sanatoria del 7.9.1990 per alloggio al primo piano di fabbricato di 3 piani fuori terra e superficie non abitabile. Dalla planimetria allegata risulta che al primo piano è collocato un servizio igienico, tuttavia il documento riguarda il mappale n. 1004, attuale n. 312, ma l'ordinanza impugnata contesta il servizio igienico collocato al piano terra non oggetto di tale concessione;

- lo stesso dicasi per la concessione in sanatoria del 7.9.1990, di cui all'all. 11 al ricorso di primo grado, che riguarda l'alloggio al piano 2 e da cui risulta un servizio igienico nel mappale n. 1004, attuale mappale n. 312, non contestato dall'ordinanza impugnata.

Parimenti irrilevanti al fine di dimostrare la legittimità delle opere contestate sono le dichiarazioni di inizio attività del 2001 e del 2007. La prima non reca neppure l'indicazione del mappale cui si riferisce e da essa non è desumibile a quali opere si faccia riferimento. La seconda riguarda l'attuale mappale n. 312 (bar), ma essa concerne la "sostituzione tetti", pertanto è irrilevante rispetto agli abusi contestati oggetto del presente giudizio.

9 – Gli ulteriori rilievi di carattere giuridico dell'appellante non considerano che in base alla giurisprudenza (Cons. St., Ad. Plen., 17 ottobre 2017, n. 9) *“il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione*

non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino”.

9.1 - A nulla rilevano poi le ulteriori considerazioni dell'appellante, secondo il quale, prima di disporre la demolizione, l'amministrazione avrebbe dovuto prendere in considerazione anche ulteriori circostanze atte a dimostrare la conformità urbanistica dell'immobile, in ragione del regime urbanistico dell'area.

A questo riguardo, deve infatti ricordarsi che l'eventuale (allo stato indimostrata) legittimità sostanziale delle opere, in rapporto al regime dell'area sulla quale accedono, deve necessariamente essere valutata nell'ambito di un procedimento di sanatoria, non potendosi gravare l'amministrazione dell'onere di valutare d'ufficio tale eventualità. Tanto si evince dall'art. 31 e dall'art. 27 d. P.R. n. 380/2001, che impongono all'amministrazione comunale di reprimere l'abuso, senza alcuna valutazione di sanabilità, nonché dall'art. 36, che rimette all'esclusiva iniziativa del privato l'attivazione del procedimento di accertamento di conformità urbanistica.

10 – Rispetto alla sentenza di primo grado, deve pervenirsi ad un differente esito (oltre che per il predetto servizio igienico collocato al piano terra nel mappale n. 312) in riferimento alla contestazione di modifica di destinazione d'uso del primo piano dell'immobile da residenziale a direzionale.

Al riguardo, occorre ricostruire il quadro normativo concernente il mutamento di destinazione d'uso, composto non solo dalla normativa primaria statale, ma anche da quella regionale e da quella secondaria comunale.

10.1 – L'art. 25 della L. n. 47/1985, prima di essere abrogato dal D.P.R. 380/2001, prevedeva tra l'altro che: *“Le leggi regionali stabiliscono quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, subordinare a concessione, e*

quali mutamenti connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti siano subordinati ad autorizzazione'.

La L.R. Piemonte n. 56/77 all'art. 48, prevedeva che: *“Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione o l'autorizzazione a norma dei successivi articoli, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione: a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi (...).”*

L'art. 8 della L.R. Piemonte n. 19/1999 ha previsto inoltre che: *“1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie: a) destinazioni residenziali; b) destinazioni produttive, industriali o artigianali; c) destinazioni commerciali; d) destinazioni turistico-ricettive; e) destinazioni direzionali; f) destinazioni agricole. 2. I comuni, se lo ritengono necessario, all'atto della predisposizione degli strumenti urbanistici, o con modifica a quelli vigenti approvata con le procedure dell'art. 17, comma 7, della legge regionale n. 56/1977, come modificato dall'art. 1 della legge regionale 29 luglio 1997, n. 41, possono individuare, all'interno delle categorie del comma 1, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso, da subordinare ad autorizzazione”, precisando che: “È fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'art. 48 della legge regionale n. 56/1977, come modificato dall'art. 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61”.*

Anche le attuali NTA al PRG del Comune di Trecate, all'art. 2.4.2 stabiliscono che *“Non sono necessari titoli abilitativi per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità fino a mc 400, ma non superiori a mq 100 di superficie utile lorda, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e/o degli strumenti urbanistici esecutivi per quanto riguarda le destinazioni d'uso proprie e ammesse, con l'obbligo di presentare comunicazione scritta (indicante l'originaria e la nuova destinazione d'uso dell'immobile o di parte di esso)”*.

La giurisprudenza di questo Consiglio ha avuto modo di osservare che *“Nella regione Piemonte - ancora prima dell'entrata in vigore dell'art. 25 l. 28 febbraio 1985 n. 47 -, l'art. 48 l. reg. 5 dicembre 1977 n. 56 ha espressamente disciplinato il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, con eccezione di quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., ritenuti compatibili dalle norme d'attuazione del piano regolatore. Pertanto, per le unità immobiliari di volumetria fino a 700 mc. e sempreché non vi sia un espresso divieto posto dallo strumento urbanistico, il loro cambiamento di destinazione d'uso non abbisogna di concessione edilizia, senza che ciò implichi alcun contrasto con l'art. 1 l. 28 gennaio 1977 n. 10, il quale, infatti, non prescrive il previo rilascio del titolo concessorio per tali mutamenti senza opere edilizie”* (Cons. St., sez. V, 15/06/1998, n. 832).

In base alle disposizioni citate così come interpretate dalla giurisprudenza, i mutamenti di destinazione senza opere edilizie relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G.C. e degli strumenti esecutivi non richiedono il titolo autorizzatorio, fermo il fatto che la nuova destinazione dovrà essere ricompresa tra quelle ammesse dalla zona urbanistica in cui ricade l'unità immobiliare e dovranno essere rispettate le ulteriori prescrizioni delle N.T.A.

10.2 – L'appellante ha chiarito che l'entità oggetto di contestazione ha una superficie inferiore ai 100 mq, è ubicata in zona compatibile di PRGC e non ha comportato

passaggio di categoria essendo inferiore al 30% della superficie lorda dell'unità, così come originariamente assentita costituita dalla palazzina.

Ne deriva che, in questo caso peculiare, il semplice cambio di destinazione d'uso, effettuato senza opere, ai sensi delle disposizioni speciali innanzi richiamate non implica necessariamente un mutamento urbanistico-edilizio del territorio comunale necessitante un titolo abilitativo, dovendosi per l'effetto escludere la natura "abusiva" della nuova destinazione.

Il Comune, pur costituito in giudizio, non ha svolto alcuna considerazione in riferimento alla disciplina speciale dettata per dette modificazioni della destinazione d'uso di unità di modesta entità.

Inoltre, i dati di fatto riferiti dall'appellante e le conclusioni che ne conseguono – oltre che trascurati sia dall'amministrazione in sede procedimentale, sia dalla sentenza di primo grado - non sono stati oggetto di una specifica contestazione da parte del Comune durante il presente giudizio, dovendosi ritenere gli stessi processualmente provati alla stregua dell'art. 64, comma 2, c.p.a.

11 – Per le ragioni esposte, l'appello deve essere accolto in parte e, in parziale riforma della sentenza impugnata, deve essere accolto il ricorso di primo grado limitatamente al contestato cambio di destinazione d'uso ed al servizio igienico collocato al piano terra nel mappale n. 312.

11.1 – L'esito del giudizio e la sua complessità giustificano la compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) accoglie in parte l'appello e, in parziale riforma della sentenza impugnata, accoglie il ricorso di primo grado nei limiti di cui in motivazione.

Spese del doppio grado di giudizio compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 10 ottobre 2022 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Massimiliano Tarantino, Presidente FF

Dario Simeoli, Consigliere

Giordano Lamberti, Consigliere, Estensore

Giovanni Sabato, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

L'ESTENSORE
Giordano Lamberti

IL PRESIDENTE
Luigi Massimiliano Tarantino

IL SEGRETARIO