



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 la Toscana

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1671 del 2016, proposto da Elisabetta Nuti, rappresentata e difesa dagli avvocati Edo Biagini e Michelangiolo Panebarco, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso lo studio del secondo in Firenze, via Cavour 83;

contro

Comune di Firenze, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Annalisa Minucci e Antonella Pisapia, con domicilio eletto presso l'Ufficio legale del Comune in Firenze, Palazzo Vecchio – piazza della Signoria 1;

per l'annullamento

- del provvedimento del Dirigente del Settore Edilizia Privata - adottato con atto n. 1453/2014 del 14.08.2014, ma notificato alla ricorrente solo il 21.09.2016 - mediante il quale, con riferimento alla richiesta di sanatoria ex art. 140 L.R. n. 1/2005 presentata dalla Sig.ra Nuti il 03.12.2013 (protocollo GA 60265 del 03.12.2013), è stato

negato il rilascio dell'accertamento di conformità di opere edilizie in quanto "l'intervento proposto risulta in contrasto con i dispositivi dell'art. 20 N.T.A. del P.R.G. e le opere eccedono i limiti di fattibilità indicati dalla normativa (Risanamento Conservativo), ed è stata inoltre dichiarata "la riattivazione dei termini di cui all'ordinanza n. 53 del 05.07.2011 in cui si dispone la demolizione delle opere indicate in narrativa alla medesima", stabilendo che "la demolizione delle opere indicate e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, dovrà avvenire a cura e spese delle persone fisiche e/o giuridiche cui appresso viene disposta la notifica ... entro e non oltre 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di notifica dello stesso";

- conseguentemente, e per quanto occorrer possa, del richiamato provvedimento del Dirigente del Settore Edilizia Privata n. 503 del 05.07.2011 (prat. n. 41/11), per la parte in cui l'atto oggi impugnato n. 1453/2014 del 14.08.2014 ne preveda la "riattivazione dei termini" o comunque ne sancisca la ripresa degli effetti, in particolare per la parte in cui si stabiliva che, "trascorso infruttuosamente il termine indicato [90 giorni dalla notifica, n.d.s.] sarà provveduto direttamente ... all'esecuzione delle opere di cui trattasi ai sensi di quanto stabilito dal primo comma dell'art. 134 della L.R. n. 1/2005 e le relative spese saranno poste a carico dei responsabili dell'abuso e recuperate ai sensi di quanto previsto dalla normativa vigente";

- di ogni altro atto presupposto, consequenziale e comunque connesso ai suddetti provvedimenti, ancorché non noto alla ricorrente, tra cui il parere della Commissione Edilizia n. 187 del 03.07.2014 e del verbale del Corpo di Polizia Municipale prot. n. 50772/02/2010/M1 del 20.11.2010.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore il dott. Pierpaolo Grauso nell'udienza straordinaria del giorno 23 settembre 2022, tenutasi da remoto in video conferenza ai sensi dell'art. 87, comma 4-*bis*, c.p.a.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La signora Elisabetta Nuti è proprietaria di un appartamento a uso residenziale nello stabile bifamiliare posto in Firenze, alla via Benedetto Fortini 2/B.

L'unità immobiliare ha formato oggetto, nel 2008, di un intervento edilizio consistito nel rifacimento del solaio di copertura che separava parzialmente una delle camere da letto dal sottotetto, e nel suo ampliamento per una porzione di circa 9 mq, in modo da ricavare nuovi spazi accessori nel sottotetto medesimo. L'intervento, eseguito in forza di denuncia di inizio di attività, era stato qualificato dall'interessata come risanamento conservativo.

A seguito di sopralluogo effettuato nel novembre 2010, il Comune di Firenze ha peraltro contestato all'odierna ricorrente di aver realizzato opere di ristrutturazione non incluse nella D.I.A. del 2008, per avere ricavato nel sottotetto due vani, l'uno utilizzato come camera avente altezza media inferiore a quella minima e l'altro come ripostiglio; ed, allo stesso tempo, per avere ridotto a 2,50 m l'altezza della sottostante camera da letto.

Con ordinanza del 5 luglio 2011, il Comune ha ingiunto il ripristino dell'abitazione nello stato precedente ai lavori.

La signora Nuti ha quindi presentato istanza per l'accertamento di conformità delle opere in questione, con la precisazione che la conservazione delle stesse avrebbe comportato il declassamento a locale accessorio (cabina armadio) della camera da

letto sottostante il solaio oggetto di ampliamento, ferma la destinazione a locali accessori degli ambienti ricavati nel sottotetto.

Il Comune di Firenze ha respinto l'istanza di sanatoria sul presupposto che l'intervento eccederebbe il limite del risanamento conservativo, stabilito dalla disciplina urbanistico-edilizia di zona.

1.1. Il diniego di sanatoria, di cui al provvedimento del 14 agosto 2014 in epigrafe, è impugnato dalla ricorrente, la quale sulla scorta di tre motivi in diritto chiede che il T.A.R. ne pronunci l'annullamento.

1.2. Si è costituita in giudizio l'amministrazione procedente, che conclude per il rigetto del gravame.

1.3. La causa è stata trattenuta per la decisione nell'udienza straordinaria del 23 settembre 2022, fissata all'interno del programma di smaltimento dell'arretrato approvato dal Consiglio di Presidenza della Giustizia Amministrativa per l'anno in corso e tenutasi da remoto in video conferenza, come stabilito dall'art. 87 co. 4-*bis* c.p.a..

2. Come riferito in narrativa, è impugnato il diniego di sanatoria edilizia frapposto dal Comune di Firenze alla signora Elisabetta Nuti e relativo alla realizzazione di opere interne all'appartamento di proprietà della ricorrente. La motivazione del diniego muove dalla qualificazione dell'intervento in termini di ristrutturazione edilizia, che eccede il limite del risanamento conservativo stabilito dall'art. 20 delle norme di attuazione dell'allora vigente P.R.G. comunale, con conseguente assenza del requisito della "doppia conformità".

2.1. Con il primo motivo di ricorso, la signora Nuti deduce che le opere non coperte dalla D.I.A. da lei presentata nel 2008 consisterebbero nella mera sostituzione ed ampliamento del precedente solaio sottotetto, nonché nell'installazione nello spazio sottotetto di armadi in laminato smontabili, con contestuale declassamento a locale

accessorio della originaria camera da letto sottostante. I limiti del risanamento conservativo sarebbero rispettati, atteso che l'intervento avrebbe lasciato immutati la facciata, la sagoma, i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio bifamiliare, e non avrebbe determinato l'incremento di superfici e volumi, né la sostanziale alterazione distributiva degli spazi interni.

A sostegno della censura, ella richiama gli indirizzi giurisprudenziali secondo cui deve parlarsi di intervento di restauro e risanamento conservativo, e non di ristrutturazione, nelle ipotesi in cui l'immobile non perde la sua forma originaria e ne siano mantenuti l'aspetto e le caratteristiche strutturali. Le modeste dimensioni del solaio aggiuntivo ne farebbero un elemento accessorio finalizzato a migliorare la fruizione del sottotetto senza dare luogo a nuove superfici abitabili, ma a un nuovo locale di servizio.

Con il secondo motivo, la ricorrente afferma che il diniego sarebbe intervenuto oltre il termine di trenta giorni dalla presentazione della S.C.I.A., e che, in ogni caso, non sussisterebbero le condizioni per l'esercizio dell'autotutela ai sensi dell'art. 19 co. 4 della legge n. 241/1990.

Con il terzo motivo, infine, la signora Nuti sottolinea che il sopravvenuto regolamento urbanistico fiorentino, approvato nel 2015, legittimerebbe pienamente gli interventi da lei realizzati, e invoca l'applicazione della c.d. "sanatoria giurisprudenziale".

La difesa del Comune di Firenze replica, in estrema sintesi, che l'intervento, avendo dato luogo alla creazione di un nuovo locale adibito a cabina armadio e l'aumento della superficie abitabile, eccederebbe per definizione i limiti del risanamento conservativo. Del tutto irrilevante sarebbe poi la circostanza che le nuove superfici ricavate nel sottotetto non siano computabili come S.U.L., poiché a rilevare sarebbe

semmai il fatto che si tratterebbe pur sempre di superfici fruibili dalle persone e idonee ad aumentare il carico urbanistico.

2.1.1. Il ricorso è fondato e può trovare accoglimento, con le precisazioni che seguono.

La giurisprudenza, anche della Sezione, è stabilmente orientata nel senso che la distinzione fra le categorie del (restauro e) risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia risiede non tanto nella tipologia di interventi realizzabili, in gran parte comuni, quanto nella finalità degli interventi, essendo il risanamento destinato alla conservazione dell'organismo edilizio preesistente mentre la ristrutturazione alla sua trasformazione. In questa prospettiva, la realizzazione di un soppalco costituisce intervento da valutarsi caso per caso, nel senso che soltanto se idoneo a generare un maggiore carico urbanistico esso sarà riconducibile all'ambito della ristrutturazione edilizia, mentre laddove sia tale da dare vita a una superficie accessoria, non utilizzabile per lo stabile soggiorno delle persone, ben potrà essere considerato un intervento minore, compatibile con il risanamento conservativo (per tutte, cfr. Cons. Stato, sez. II, 5 agosto 2019, n. 5518; T.A.R. Toscana, sez. III, sentenza 27 novembre 2018, n. 1553).

Nella specie, la ricorrente ha chiesto la sanatoria di lavori che hanno determinato, per un verso, la trasformazione di una preesistente camera da letto in locale accessorio (cabina armadio) di altezza inferiore a 2,70 m; e, per l'altro, la creazione nel sottotetto di un nuovo ambiente accessorio (cabina armadio/ripostiglio) suddiviso internamente mediante l'inserimento di elementi in laminato, anch'esso di altezza inferiore a 2,70 m.

Alla luce dei principi sopra richiamati, non può dirsi che le opere siano tali da comportare, anche in potenza, un incremento del carico urbanistico, essendosi in definitiva trattato di una riorganizzazione degli spazi interni dell'appartamento nei limiti del risanamento conservativo, avuto anche riguardo alle modeste dimensioni della porzione aggiuntiva di solaio (9 mq). Resta fermo, evidentemente, che sia la ex camera da letto al piano inferiore, sia la cabina armadio/ripostiglio nel sottotetto, non possono essere destinati alla stabile permanenza delle persone, mancando dell'altezza minima occorrente per i vani abitativi.

In questo senso, del resto, è la stessa istanza di sanatoria, che sottintende il riconoscimento dell'impossibilità di adibire i locali predetti ad usi abitativi come quelli che, come risulta dalla documentazione in atti, a suo tempo furono già materia di accertamento e contestazione sfociati, da parte del Comune, nell'ordinanza ripristinatoria n. 503/2011.

2.1.2. Le considerazioni svolte evidenziano l'illegittimità sostanziale del diniego impugnato e conducono al suo annullamento, assorbite le doglianze di ordine procedimentale.

2.1.3. Le spese di lite possono essere compensate, stanti le peculiarità fattuali della vicenda.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso e per l'effetto annulla il provvedimento impugnato.

Spese compensate.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 23 settembre 2022, tenuti da remoto in video conferenza ai sensi dell'art. 87, comma 4-*bis*, c.p.a., con l'intervento dei magistrati:

Gianluca Bellucci, Presidente

Pierpaolo Grauso, Consigliere, Estensore

Giovanni Ricchiuto, Consigliere

L'ESTENSORE
Pierpaolo Grauso

IL PRESIDENTE
Gianluca Bellucci

IL SEGRETARIO