

N. 05539/2025REG.PROV.COLL.

N. 05973/2023 REG.RIC.



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 Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5973 del 2023, proposto da Donatella Casella e Manrico Bonci, rappresentati e difesi dall'avvocato Francesco Massa, con domicilio digitale come da PEC da Registri di giustizia;

contro

Lucia Fregoso e Andrea Forcieri, rappresentati e difesi dagli avvocati Mattia Crucoli e Giovanni Olivieri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di giustizia; Ministero della cultura e Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Imperia e Savona, in persona dei rispettivi legali rappresentanti *pro tempore*, rappresentati e difesi dall'Avvocatura generale dello Stato, con domicilio digitale come da PEC da Registri di giustizia e domicilio fisico *ex lege* in Roma, via dei Portoghesi n. 12;

nei confronti

del Comune di Sarzana, in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Fabio Cozzani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di giustizia;

della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Genova e la provincia di La Spezia, non costituita in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale (T.A.R.) per la Liguria, Sez. I, 14 marzo 2023, n. 311, che ha accolto il ricorso proposto da Lucia Fregoso e Andrea Forcieri per l'annullamento:

I. quanto al ricorso introduttivo:

del permesso di costruire n. 15/2017 del 3 gennaio 2018 e, qualora esistente, dell'autorizzazione paesaggistica rilasciati in favore di Donatella Casella e Manrico Bonci;

II. quanto ai motivi aggiunti:

del parere istruttorio del 31 agosto 2017 e del verbale della Commissione edilizia n. 194/2017 presupposti al permesso di costruire; dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria dell'8 febbraio 2017 rilasciata a Manrico Bonci e Donatella Casella; del parere istruttorio del 12 dicembre 2016 e dei pareri della Commissione paesaggistica locale del 16 dicembre 2016 e della Soprintendenza archeologia, belle Arti e paesaggio per la città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona del 16 gennaio 2017; del permesso di costruire in sanatoria del 19 luglio 2017 e del parere istruttorio del 6 febbraio 2017, con il verbale della Commissione edilizia del 9 febbraio 2017; dell'autorizzazione paesaggistica semplificata del 20 luglio 2017, del presupposto parere istruttorio del 23 marzo 2017, del verbale della Commissione paesaggistica locale del 24 marzo 2017 e del silenzio formatosi in relazione al parere

vincolante della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Lucia Fregoso, di Andrea Forcieri, del Comune di Sarzana, del Ministero della cultura e della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Imperia e Savona;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 marzo 2025 il Cons. Martina Arrivi e uditi per le parti gli avvocati, come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il presente contenzioso nasce dal ricorso promosso in primo grado dai signori Forcieri e Fregoso, proprietari di un'abitazione nel comune di Sarzana, limitrofa a un vecchio fienile di proprietà dei signori Bonci e Casella, per l'annullamento dei provvedimenti con i quali è stato autorizzato, in parte in sanatoria di precedenti lavori e in parte *ex novo*, un intervento di "recupero, riqualificazione e ampliamento" del predetto fienile.

Già in passato i signori Forcieri e Fregoso avevano impugnato un permesso di costruire e un'autorizzazione paesaggistica rilasciati dal Comune di Sarzana ai vicini per lavori di "recupero, cambio di destinazione e ampliamento" del medesimo immobile. Il relativo ricorso era stato accolto con sentenza del T.A.R. Liguria n. 1257 del 30 ottobre 2013, in quanto il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale non era consentito dalla normativa urbanistica di riferimento, costituita

dall'art. 30.4 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del piano regolatore generale (PRG), nonché in quanto l'ampliamento progettato travalicava il limite del 20% permesso dalla medesima normativa.

In seguito, i signori Bonci e Casella hanno conseguito dal Comune:

- un permesso di costruire e un'autorizzazione paesaggistica in sanatoria delle opere frattanto realizzate, consistenti, essenzialmente, nell'adeguamento statico e nella modifica delle aperture (porte, finestre e grigliati), mediante spostamento di quelle esistenti e creazione di nuove;
- un permesso di costruire e un'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione di nuovi lavori, consistenti, come indicato sopra, nel recupero del fabbricato, con mantenimento della sua destinazione a uso magazzino, nel suo ampliamento entro il limite del 20% e in altre modifiche, tra cui la realizzazione di una scala esterna di collegamento dei due piani dello stabile, nonché di un porticato.

Con ricorso dinanzi al T.A.R. Liguria, successivamente integrato da motivi aggiunti, i signori Forcieri e Fregoso hanno contestato questi ulteriori titoli autorizzativi per svariati motivi di censura.

Si sono costituiti in giudizio il Comune di Sarzana e i controinteressati.

2. Con sentenza n. 311 del 14 marzo 2023, il T.A.R. Liguria, dopo aver respinto l'eccezione preliminare di inammissibilità del ricorso per difetto d'interesse sollevata dai controinteressati, ha accolto il gravame, ritenendo fondati due gruppi di censure e assorbendo le altre.

In primo luogo, il giudice ha reputato condivisibili il quarto motivo del ricorso introduttivo, nonché il quinto, sesto, settimo e decimo motivo aggiunto, con i quali era stata censurata la difformità urbanistica dell'opera, osservando come, a causa dei lavori, il fabbricato, classificato nel PRG di Sarzana tra i "manufatti emergenti a

preminenza di valori testimoniali", non avesse più alcuna portata testimoniale dei valori urbanistici della zona. Infatti, come emergerebbe *per tabulas* confrontando le fotografie della situazione *ex ante* con quella *ex post*, l'edificio, che era un fienile, sarebbe stato completamente stravolto, presentandosi ormai come un immobile a uso abitativo, composto da due appartamenti, con tanto di porticato e scala esterna, al quale mancherebbe esclusivamente la formale destinazione d'uso abitativo.

In secondo luogo, il giudice ha ritenuto fondato il secondo motivo aggiunto, volto a censurare l'unicità dell'organo che ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica sia quella edilizia, ritenendo integrata la violazione dell'art. 146, co. 6, d.lgs. 42/2004, che sancisce il principio della separazione delle funzioni paesaggistica e urbanistico-edilizia.

3. Con ricorso notificato il 27 giugno 2023 e depositato l'11 luglio 2023, i signori Bonci e Casella hanno appellato la sentenza di primo grado contestando tanto il rigetto dell'eccezione preliminare da loro formulata quanto le statuizioni di merito.

4. Si sono costituiti i signori Forgieri e Fregoso, riproponendo, a norma dell'art. 101, co. 2, cod. proc. amm., le censure dichiarate assorbite dal T.A.R.

5. Si sono, inoltre, costituiti il Comune di Sarzana e il Ministero della cultura, assieme alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Imperia e Savona.

6. La causa è passata in decisione all'udienza pubblica del 27 marzo 2023, in vista della quale gli appellanti e gli originari ricorrenti appellati hanno depositato memorie e repliche.

7. Con il primo motivo d'appello i ricorrenti si dolgono del mancato accoglimento, da parte del T.A.R., dell'eccezione da loro formulata di inammissibilità del ricorso di primo grado e dei motivi aggiunti per mancanza di interesse ad agire. Richiamando

i principi di diritto espressi dall'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato n. 22 del 2021 (che ha riaffermato la distinzione tra legittimazione al ricorso, data dalla *vicinitas*, e interesse ad agire, che deve consistere in un percepibile pregiudizio derivante al ricorrente dal provvedimento), gli appellati osservano che – dal momento che il nuovo intervento edilizio è meno impattante di quello in precedenza licenziato, non determina il cambio di destinazione d'uso del fabbricato e conserva la struttura originaria dello stesso – i vicini sarebbero privi di un interesse effettivo e non meramente emulativo all'annullamento dei titoli autorizzativi.

Il motivo è infondato, poiché i ricorrenti, odierni appellanti, hanno sufficientemente delineato il pregiudizio che addebitano ai lavori e, cioè, lo snaturamento del contesto agricolo in cui risiedono e di cui allo stato beneficiano in termini di visuale e quiete, dato dal tramutamento di un vecchio fienile in una residenza, tramutamento al quale si accompagna, evidentemente, anche un incremento del carico antropico della zona. La portata poco impattante dell'intervento e l'inesistenza, nei fatti, di un cambio di destinazione d'uso del fabbricato limitrofo sono questioni che afferiscono al merito della vicenda e non rilevano ai fini dell'interesse ad agire, per il quale è sufficiente che dalle allegazioni di parte sia percepibile un concreto profilo lesivo degli interessi del ricorrente, discendente dal provvedimento avverso. Né, in senso contrario, rileva il fatto che gli appellanti godano di una servitù che consente loro di edificare in deroga alle distanze legali dal fondo degli appellati – servitù che, a dire degli appellanti, sarebbe funzionale proprio a permettere l'ampliamento del fienile –, giacché la servitù opera sul piano civilistico e interessa unicamente il profilo delle distanze, ma non sottintende una acquiescenza, oltretutto preventiva, a qualsivoglia modifica apportata all'immobile vicino, tantomeno se allegatamente in contrasto con i valori urbanistici del comparto.

8. Con il secondo motivo d'appello, i ricorrenti denunciano che il giudice di primo grado abbia erroneamente riconosciuto sussistente la violazione dell'art. 30.4 delle NTA al PRG di Sarzana, poiché, nella fattispecie, non vi sarebbe stato il riscontrato stravolgimento del manufatto, ma solo l'aggiunta di una scala esterna (a collegamento dei due piani, già esistenti) e di un porticato (quest'ultimo, tra l'altro, ripristinatorio, esistendo dei segni di strutture analoghe preesistenti), il tutto nel rispetto dei tratti caratteristici degli edifici agricoli della zona. Per il resto, sarebbe rimasta invariata la struttura perimetrale dell'immobile, che sarebbe stato solo ampliato, ma nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legge urbanistica, così come per le aperture (porte, finestre e grigliature), che sarebbero state spostate ma in osservanza delle caratteristiche tradizionali di tali componenti. Soprattutto, non vi sarebbe stato alcun mutamento della destinazione d'uso, poiché il fabbricato sarebbe rimasto un magazzino, i proprietari avendo, anzi, rinunciato alla realizzazione di una cantina e un'autorimessa, invece previsti nel progetto precedente, poiché potevano concorrere alla qualificazione del bene in termini di abitazione.

Per converso, gli appellati evidenziano come il bene fosse non un magazzino, ma un fienile, perciò avesse una destinazione agricola del tutto venuta meno per effetto dei lavori assentiti dal Comune di Sarzana, posto che gli interventi sarebbero sostanzialmente volti a un successivo uso residenziale dell'immobile. Rilevano, altresì, che il portico fosse un'aggiunta non consentita, in quanto non preesistente, né coerente con le strutture edilizie della zona. In definitiva, sostengono che i lavori autorizzati integrino non un mero "recupero" del fabbricato (locuzione atecnica neppure rientrante nella gamma degli interventi edilizi individuati dall'art. 3 d.p.r. 380/2001), bensì una ristrutturazione, non consentita dall'art. 30.4 delle NTA.

Il motivo di appello è fondato.

L'art. 30.4 delle NTA del PGT di Sarzana disciplina gli interventi ammessi sui "manufatti emergenti a preminenza di valori testimoniali", ossia beni che conservano in tutto o in parte i caratteri tipologici originari, propri della civiltà agricola, categoria alla quale appartiene il fabbricato per cui è causa. La disposizione, per quanto qui d'interesse, stabilisce: *«Gli interventi ammessi comprendono: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico, ampliamento, e variazione del numero delle unità immobiliari. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi di valore quali: paramenti murari in vista, tipologia di gronda (qualora conservata originaria), dimensioni delle aperture, scale di accesso esterne, forma della copertura, ecc; laddove quest'ultima appare alterata è fatto obbligo di ricostruzione secondo la tipologia originaria. Sono vietati: la demolizione od alterazione degli elementi tipologici di valore ambientale, la loro sostituzione con altri incongrui. È vietato l'uso di rivestimenti murari esterni plastici, di serramenti e profilati in alluminio se non verniciato, di materiali di copertura diversi dalle tegole in laterizio. Le destinazioni d'uso consentite sono di norma quelle in atto; sono ammesse variazioni all'interno di: residenza, direzionale, ricettivo. [...] La S.U. in ampliamento non dovrà superare il 20% dell'esistente».*

Essendo ammesse variazioni delle destinazioni d'uso solo all'interno delle categorie elencate (residenza, direzionale, ricettiva), non sono evidentemente consentiti passaggi da altre destinazioni "esterne", come quelle agricole, a quelle ivi annoverate. Pertanto, non è permesso il tramutamento del manufatto in questione, pacificamente a uso agricolo, in residenza. A tal riguardo, è irrilevante qualificare il bene come "fienile" piuttosto che come "magazzino", posto che entrambi sono luoghi volti alla conservazione delle cose: il fienile altro non è che un magazzino agricolo. La destinazione d'uso rilevante è, dunque, quella agricola.

Tuttavia, nel caso di specie non si ravvisano gli estremi di un cambio di destinazione del manufatto da agricolo a residenziale. All'opposto, detta tipologia di intervento è stata puntualmente stralciata dal progetto, a seguito dell'annullamento giurisdizionale dei precedenti titoli abilitativi, così come è stata eliminata la previsione di realizzare una cantina e un'autorimessa, che sono beni pertinenziali dei fabbricati residenziali. Per il resto, il bene è rimasto uno stabile su due piani, privo di vani tipicamente abitativi, come camere da letto, bagni e cucine. Né la realizzazione della scala esterna di collegamento dei piani e del porticato sono sentori dell'adibizione del bene ad abitazione, essendo elementi accessori compatibili con l'uso agricolo che caratterizza il bene.

Il portico, in particolare, è stato assentito in quanto accessorio tipico delle costruzioni agricole della zona (ai fini del ricovero di materiale) e in quanto preesistente (seppure su lati del fabbricato da quello in cui ora è realizzato), come si evince dalle bucatore laterali dell'edificio. Tali considerazioni, contenute nella relazione tecnica allegata all'istanza di permesso di costruire e condivise dal Comune, non sono state efficacemente smentite dagli appellati.

Pertanto, non è condivisibile l'affermazione del giudice di prime cure, secondo cui *«il fabbricato (che era un fienile) è stato completamente stravolto, presentandosi come un immobile a uso abitativo, composto da due appartamenti, con tanto di porticato e scala esterna, al quale manca esclusivamente la formale destinazione d'uso abitativo»*. Essa, invero, sottende una censura delle supposte intenzioni degli appellanti di sfruttare, in futuro, il manufatto restaurato come abitazione. Ciò non di meno, i titoli edilizi e paesaggistici si esprimono sulle opere concretamente progettate e non sui celati *desiderata* dei privati, fermo restando che, ove questi un domani realizzino un cambio di destinazione

d'uso – con o anche senza opere edilizie – perpetreranno un abuso e saranno passibili delle sanzioni previste dalla normativa edilizia.

Inoltre, va escluso che le opere assentite integrino una "restaurazione" non consentita dall'art. 30.4 delle NTA. L'elenco degli interventi ammessi (*«manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico, ampliamento, e variazione del numero delle unità immobiliari»*) non rispecchia pedissequamente le tipologie di opere edilizie elencate all'art. 3 d.p.r. 380/2001, in quanto contempla delle opere, come il consolidamento statico, l'ampliamento e la variazione del numero delle unità, che non coincidono con le categorie tipologiche elencate dalla norma nazionale. Per di più, l'ampliamento, se rapportato alle classi di interventi edilizi di cui all'art. 3 d.p.r. 380/2001, costituisce una forma di "nuova costruzione", che – al pari della "ristrutturazione" – non è una categoria specificamente menzionata all'art. 30.4 delle NTA. Pertanto, la circostanza che il progetto licenziato dal Comune di Sarzana configuri una "ristrutturazione edilizia", anziché un "risanamento conservativo", non è preclusiva del rilascio del titolo edilizio, sempre che non si incorra nei divieti previsti dalla norma, come il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, che si rispettino i valori urbanistici della zona – tra i quali sono, tra l'altro, espressamente annoverate le scale di accesso esterne – e che non vengano demoliti o alterati gli elementi tipologici di valore ambientale, cosa che, però, non risulta avvenuta nella fattispecie, tenuto conto che si è rispettata la conformazione originaria del manufatto, nonché lo stile delle aperture.

9. Il terzo motivo d'appello è tuzioristico, posto che i signori Bonci e Casella impugnano la sentenza in quanto ha formalmente accolto il quinto motivo aggiunto, con il quale sarebbe stata dedotta l'omessa comunicazione di avvio ai

controinteressati del procedimento di rilascio dei titoli in sanatoria, senza però dedicare ad esso alcuna motivazione. In realtà, il motivo *de quo* è il primo (non il quinto) motivo aggiunto, ma è indicato nel relativo ricorso con il numero 5 per sommatoria con i motivi già sviluppati nell'atto introduttivo. Esso rientra, dunque, tra i motivi assorbiti dal giudice di prime cure e verrà analizzato in seguito.

10. Il quarto motivo d'appello è volto a contestare l'accoglimento della censura con cui gli odierni appellati avevano lamentato che vi fosse stata una commistione tra la funzione di autorizzazione paesaggistica e di autorizzazione edilizia, in violazione del principio di separazione sancito dall'art. 146, co. 6, d.lgs. 42/2004. Gli appellanti obiettano che il T.A.R. non abbia considerato che la Regione Liguria ha dettato una norma apposita per assicurare la separazione delle due funzioni, consistente nella nomina di due diversi responsabili per i rispettivi procedimenti, e che tale norma è stata puntualmente osservata dal Comune di Sarzana, che è un ente di piccole dimensioni, al quale non si può richiedere di istituire un ufficio *ad hoc* dedicato alla funzione di tutela del paesaggio.

Per contro, gli appellati rilevano che i provvedimenti edilizi e urbanistici sono stati firmati dal medesimo soggetto, ossia il dirigente del settore urbanistica, a cui entrambi i responsabili sono sottoposti, e che tale dirigente è anche il presidente della commissione edilizia che ha rilasciato i pareri prodromici ai permessi di costruire, nonché che il responsabile dei procedimenti di autorizzazione paesaggistica è, al contempo, il segretario di tale commissione edilizia.

Anche questo motivo è fondato.

Ai sensi dell'art. 146, co. 6, d.lgs. 42/2004, le regioni possono delegare l'esercizio di funzioni autorizzazione in materia paesaggistica ai comuni, solo se questi dispongono di strutture in grado di garantire la differenziazione tra attività di tutela

paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia. Con tale disposizione viene sancito il principio di separazione tra le funzioni paesaggistica, da un lato, e urbanistico-edilizia, dall'altro, il quale poggia sulla necessità di evitare che la valutazione urbanistica possa incidere sull'autonomia di quella, superiore e delegata, paesaggistica (Cons. Stato, Sez. VI, 5 giugno 2015, n. 2784).

Benché sull'interpretazione della norma si registrino variegate posizioni giurisprudenziali, talune più rigorose nell'imporre una distinzione fisica degli uffici e delle persone a essi adibiti, è preferibile la lettura, che bilancia il valore portato dalla norma *de qua* con le evidenti difficoltà organizzative dei piccoli comuni, secondo la quale la differenziazione di cui all'art. 146, co. 6, d.lgs. 42/1990 riguarda la sostanza delle valutazioni e delle attività, dovendosi perciò assicurare la separazione dei procedimenti e non potendosi pretendere, specie negli enti locali di ridotte dimensioni, anche la divaricazione dei settori o uffici e la distinzione soggettiva dei relativi soggetti apicali. Pertanto, sebbene la differenziazione sia meglio perseguibile con la distinzione dei soggetti titolari delle rispettive competenze amministrative, in assenza di una specifica regola di incompatibilità soggettiva, deve essere prediletta un'esegesi conforme all'autonomia e alle carenze organizzative dei comuni, tale per cui la differenziazione deve almeno essere assicurata a livello istruttorio e/o di responsabile del procedimento, al fine di garantire, nella sostanza, l'acquisizione di adeguato e autonomo apporto conoscitivo rispetto alla valutazione ambientale (cfr. Cons. Stato, Sez. VII, 14 aprile 2023, n. 3414; Id., Sez. VI, 7 febbraio 2024; Id., Sez. II, 18 marzo 2024, n. 2613).

È, dunque, soddisfattiva delle esigenze sottese all'art. 146, co. 6, d.lgs. 42/2004 la previsione della normativa regionale ligure, che impone ai comuni, delegati

all'esercizio delle funzioni in materia di autorizzazioni paesaggistiche, di «*disporre anche di un responsabile tecnico dei procedimenti in materia paesaggistica, distinto dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia (SUE) e da quello dello sportello unico per le attività produttive (SUAP)*» (art. 9 l.r. Liguria 13/2014)

Nel caso di specie, il principio di separazione delle funzioni è stato rispettato, poiché, coerentemente con l'interpretazione giurisprudenziale della normativa nazionale e con il precetto della legislazione regionale, il Comune di Sarzana ha individuato distinti responsabili dei procedimenti che hanno condotto al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, da un lato, e dei permessi di costruire, dall'altro, le cui istruttorie sono state svolte autonomamente e senza commistioni di una valutazione nell'altra. Pertanto, non rileva che i responsabili facciano capo a un medesimo settore comunale e quindi a uno stesso dirigente, né, tantomeno, che il dirigente in questione e il responsabile del procedimento di autorizzazione paesaggistica collaborino nell'ambito della commissione edilizia, poiché ciò che conta è la divaricazione oggettiva dell'attività e non quella soggettiva degli organi (per un precedente analogo, parimenti afferente alla regione Liguria, cfr. Cons. Stato, Sez. VII, 14 aprile 2023, n. 3414).

11. Si procede, dunque, allo scrutinio dei motivi del ricorso di primo grado dichiarati assorbiti dal T.A.R. e ritualmente riproposti dagli appellati Forgieri e Fregoso in sede di costituzione in appello, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101, co. 2, cod. proc. amm.

12. Con il secondo motivo del ricorso introduttivo e con il primo motivo aggiunto, i signori Forgieri e Fregoso lamentano la violazione dell'art. 7 l. 241/1990 e dei principi dell'azione amministrativa, nonché il difetto di istruttoria, per aver il Comune di Sarzana ommesso di dar loro comunicazione dell'avvio dei procedimenti

che hanno condotto al rilascio dei titoli in favore dei vicini, nonostante fossero facilmente individuabili come controinteressati, essendo stati coinvolti nelle procedure che hanno dato luogo ai titoli assentivi del precedente progetto e avendo impugnato con successo questi ultimi.

La doglianza è infondata, in linea con il consolidato e condivisibile indirizzo giurisprudenziale per cui il proprietario di un immobile confinante con quello oggetto di richiesta di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica non può essere considerato come soggetto direttamente interessato al provvedimento e, quindi, non sussiste alcun obbligo per l'amministrazione di dargli comunicazione dell'avvio di procedimento preordinato al rilascio di un titolo abilitativo di un intervento sul fondo limitrofo, neppure se questi si sia già opposto a precedenti iniziative edilizie, fermo restando che ciò non comporta alcuna lesione delle sue facoltà procedimentali, data la possibilità di intervento volontario nel procedimento di rilascio, assicurata dall'art. 9 l. 241/1990 (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, Sez. V, 6 giugno 2012, n. 3342; Id., Sez. IV, 24 maggio 2019, n. 3416; Id., Sez. II, 8 novembre 2019, n. 7649; Id., Sez. VI, 10 ottobre 2022, n. 8653).

13. Con il terzo motivo del ricorso introduttivo si lamenta il vizio di eccesso di potere, poiché l'amministrazione avrebbe autorizzato il medesimo intervento edilizio oggetto dei precedenti titoli annullati dalla sentenza del T.A.R. n. 1257 del 2013, integrante una ristrutturazione non consentita dalla normativa urbanistica di riferimento.

Il motivo è infondato, poiché, come si è già spiegato innanzi, il nuovo progetto si differenzia dal precedente, dal momento che non contempla più il cambio di destinazione d'uso del fabbricato ed elimina la realizzazione della cantina e

dell'autorimessa, modifiche sufficienti a escludere il contrasto con l'art. 30.4 delle NTA del PGT.

14. Con il secondo motivo aggiunto è dedotta l'illegittimità dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria rilasciata ai vicini per violazione degli artt. 146, co. 4, e 167, co. 4 e 5, d.lgs. 42/2004, nonché per errore sui presupposti di fatto, difetto di istruttoria e difetto di motivazione, in quanto sarebbe stata realizzata una nuova volumetria, *ex art. 167, co. 4, lett. a), d.lgs. 42/2004*, preclusiva del rilascio del titolo in sanatoria.

Il motivo è infondato, per l'assorbente rilievo che non vi è alcuna dimostrazione dell'incremento di volumetria lamentato. Esso, a dire degli appellati, deriverebbe dall'innalzamento dell'altezza esterna di gronda di 50 cm, ma non è automatico che all'incremento di altezza si accompagni un incremento di volumi. In senso contrario a tale conclusione milita l'analisi della relazione allegata all'istanza di permesso di costruire in sanatoria, ove si spiega che l'aumento dell'altezza esterna di gronda di 50 cm consegue alla realizzazione del solaio interpiano e alla cordolatura antisismica della nuova copertura del fabbricato.

15. Con il quarto motivo aggiunto, si deduce la confusione del procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, poiché:

- nel parere conclusivo si evidenzia che si tratta di una richiesta di accertamento su «*edificio accessorio ad uso magazzino*» e nella autorizzazione in sanatoria si dà atto che l'accertamento concerne un edificio «*con la destinazione d'uso deposito*», mentre l'immobile *de quo* ha pacificamente destinazione d'uso agricolo e non può che appartenere alla categoria funzionale rurale, sicché in nessun documento verrebbe attestata la reale destinazione d'uso agricolo del bene;

- negli elaborati grafici – e, in particolare, nella tavola di raffronto 3/3 – non sarebbe rappresentato l'aumento dell'altezza esterna di 50 cm, che è invece esplicitato nella tavola di raffronto depositata nella parallela pratica di sanatoria edilizia, e nella relazione tecnica non sarebbero citati tutti gli interventi eseguiti, come l'eliminazione di una mangiatoia e di una vasca in muratura;

- più in generale, l'intervento edilizio, stravolgendo la conformazione del fienile originario, sarebbe in contrasto con l'art. 45 del PTCP (piano territoriale di coordinamento provinciale), che consente solo gli interventi atti a completare e omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti, tra i quali quelli relativi alle volumetrie, al rapporto di copertura, all'altezza.

Il motivo è infondato, poiché non vi è alcuna prova né allegazione che le irregolarità documentali lamentate, di portata per lo più formalistica, abbiano compromesso la fedele rappresentazione dell'intervento nel suo complesso, pregiudicando la capacità dell'amministrazione di valutarne la compatibilità paesaggistica. Inoltre, si è già escluso che i lavori abbiano stravolto il manufatto originario e abbiano compromesso i tratti caratteristici dell'edilizia della zona.

16. Con l'ottavo motivo aggiunto, si lamentano incongruità delle pratiche edilizie e, segnatamente, che l'istanza di rilascio del permesso di costruire sia stata presentata dal promissario acquirente del fabbricato (Denio Casella), salvo poi essere rinunciata per mancata conclusione della vendita, e prima dell'ottenimento del presupposto permesso di costruire in sanatoria.

Anche questo motivo si appunta su aspetti formalistici, ininfluenti sulla legittimità provvedimento, poiché ciò che rileva è unicamente che il permesso di costruire sia stato rilasciato in favore degli attuali proprietari del bene (Donatella Casella e Marco

Bonci) e che esso sia successivo al permesso di costruire in sanatoria dei lavori pregressi.

17. Il nono motivo aggiunto è volto a contestare l'autorizzazione alla realizzazione del porticato, poiché l'art. 74 delle NTA del PGT permetterebbe l'edificazione di siffatti manufatti solo per i fabbricati residenziali, dunque presupporrebbe un cambio di destinazione d'uso del bene (vietato dall'art. 30.4 delle NTA), e, comunque, quand'anche si ritenesse l'ammissibilità di porticati su strutture agricole, sarebbe stato comunque violato il divieto di "porticati sovrapposti", parimenti sancito dall'art. 74 delle NTA.

La doglianza è priva di fondamento.

L'art. 74 delle NTA, che detta le regole per l'edificazione nei "tessuti insediati", ove si trova l'immobile per cui è causa, stabilisce che la destinazione prevalente è quella residenziale, elencando, poi, tra le altre destinazioni compatibili, quella agricola. Dopodiché, nel dettare le prescrizioni qualitative «*riferite alle alle unità edilizie a prevalente destinazione residenziale*», prevede che «*i porticati dovranno avere profondità massima di mt. 2,40, ad un solo piano e con esclusione dei porticati sovrapposti nella misura massima del 20% della SU dell'unità edilizia principale*». È evidente, quindi, che non vi sia un divieto di realizzare porticati su immobili a uso agricolo, né che questo sia ricavabile *a contrario* dalla lettura della norma sui porticati, questa essendo prescrittiva e non permissiva, nonché tenuto conto che la destinazione agricola rientra tra quelle compatibili con la zona.

Inoltre, è incongruo il riferimento al divieto di porticati sovrapposti, poiché quello realizzato dagli appellanti è un porticato autonomo a piano terra, mentre gli appellati tentano di ricondurre alla nozione dei porticati sovrapposti la scala esterna, semplicemente in quanto dotata di una copertura, il tutto mediante una lettura

capziosa di una frase della relazione tecnica allegata all'istanza di permesso di costruire (i.e. dell'affermazione per cui la scala esterna «sarà creata [...] riprendendo una caratteristica tipologica costruttiva che possedevano i manufatti di derivazione agricola di Sarzana (fienili, magazzini, locali di deposito), ovvero, con sopra e sotto il ballatoio di arrivo della scala la creazione di due piccoli portici sovrapposti con relativo tettuccio con travetti in legno»).

18. In conclusione, l'appello merita accoglimento e, in riforma della sentenza impugnata, occorre respingere il ricorso e i motivi aggiunti proposti in primo grado.

19. Le spese del doppio grado di giudizio vengono compensate in ragione della particolarità della vicenda contenziosa.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, in riforma della sentenza appellata, respinge il ricorso e i motivi aggiunti proposti in primo grado.

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 27 marzo 2025 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Carbone, Presidente

Michele Conforti, Consigliere

Luca Monteferrante, Consigliere

Paolo Marotta, Consigliere

Martina Arrivi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Martina Arrivi

IL PRESIDENTE
Luigi Carbone

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI