



COLLEGIO GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI di TORINO e PROVINCIA

Via Toselli, 1 - 10129 TORINO - Tel. 011/53.77.56 - Fax 011/53.32.85

e-mail: segreteria@collegiogeometri.to.it - collegio.torino@geopec.it - www.collegiogeometri.to.it

Circ. n. 118/23
Prot. n. 6078/23

Torino, 13 settembre 2023

Ai Geometri in indirizzo
LORO SEDI

Oggetto: Consiglio di Stato – sentenza ampliamenti volumetrici

Si rende noto agli Iscritti che con la Sentenza n.7548 del 2023 il Consiglio di Stato ha stabilito che gli ampliamenti volumetrici non possono essere definiti né come pertinenze né come difformità parziali. In pratica, ciò significa che tali ampliamenti non possono essere considerati come una parte integrante dell'edificio originale né come una violazione parziale delle norme urbanistiche. Di conseguenza, il Consiglio di Stato ha sostenuto che questi ampliamenti volumetrici devono essere sanzionati con la demolizione. Questo significa che se un'opera edilizia viene realizzata in violazione delle norme urbanistiche, ad esempio superando i limiti di altezza o di volumetria previsti dal piano regolatore, essa potrebbe essere soggetta all'ordine di demolizione.

La questione nasce da un ordine di demolizione di opere abusive, realizzate su un edificio per il quale era pendente, in relazione ad altri lavori, una domanda di condono edilizio ex D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/2003 e L.R. n. 18/2004 (c.d. Terzo Condono Edilizio). Il TAR aveva già respinto il ricorso, specificando che:

- sull'istanza di condono presentata dal proprietario nel 2004 non si era formato il silenzio assenso in quanto l'art 32, comma 37, del D.L. 269/2003 è stato dichiarato incostituzionale nella misura in cui tale norma non prevedeva che le Regioni potessero disciplinare diversamente gli effetti del silenzio del Comune; la fattispecie sarebbe pertanto disciplinata dalla L.R. 18/2004, la quale stabilisce che i Comuni della Basilicata devono definire le domande di condono "con provvedimento da adottarsi entro il 31 dicembre 2019", specificando che il silenzio assenso si forma dopo due anni dalla decorrenza del predetto termine;

- le opere sono state realizzate in un'area sottoposta a vincolo ambientale/paesaggistico e pertanto non sono sanabili, essendo state realizzate dopo l'apposizione del vincolo e non rientrando fra i c.d. abusi minori condonabili ai sensi del D.L. 269/2003;

- il potere sanzionatorio del Comune non poteva ritenersi sospeso durante la pendenza della domanda di condono in quanto gli abusi sanzionati con l'ordine di demolizione impugnato sono successivi rispetto alla domanda di condono e dunque non sono in essa ricompresi.

Nel valutare la questione, il Consiglio di Stato ha confermato come gli abusi sanzionati con l'ordine di demolizione del 2009 non coincidono, neanche parzialmente, con le opere oggetto della domanda di condono 2004, e che le opere abusive realizzate non si potevano nemmeno ritenere come pertinenziali in quanto hanno comportato un rilevante aumento di volumetria; né erano qualificabili come difformità parziali rispetto all'originario titolo edilizio. Sul punto il Consiglio ha ricordato il consolidato orientamento della giurisprudenza per cui:

- la natura di pertinenza può essere riconosciuta, ai fini edilizi, in presenza di un oggettivo nesso funzionale e strumentale tra la cosa accessoria e quella principale, nesso tale da consentire esclusivamente la destinazione della cosa ad un uso pertinenziale durevole, il quale emerge se l'opera pertinenziale ha una dimensione ridotta e modesta rispetto alla cosa

cui inerisce, tale da rendere l'opera priva di un autonomo valore di mercato e non comportante un carico urbanistico o una alterazione significativa dell'assetto del territorio;

- non si può ritenere meramente pertinenziale un abuso che, pur avendo proporzione sensibilmente ridotta rispetto all'opera principale, presenta incontestate caratteristiche di rilevante dimensione, di autonomo valore di mercato, di rilevante carico urbanistico, e occupa un'area diversa e ulteriore rispetto a quella già occupata dal preesistente edificio principale;

- in materia edilizia la natura pertinenziale è riferibile soltanto ad opere di modesta entità ed accessorie rispetto a quella principale, quali i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici e simili, ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto a quella considerata principale e non siano coesenziali alla stessa;

- il rapporto di pertinenzialità può sussistere solo tra opere strutturalmente distinte e distaccate: non può, cioè, predicarsi la pertinenzialità di un'opera che risulti totalmente incorporata nell'opera principale, posto che in tal caso l'intervento si compendia in un ampliamento della superficie e del volume del fabbricato principale, senza che possa ravvisarsi una distinzione tra fabbricato principale e pertinenziale.

In questo caso gli abusi consistevano in vari ampliamenti volumetrici di due corpi di fabbrica, e non nella realizzazione di volumi accessori all'abitazione; pertanto, gli abusi contestati non potevano essere considerati pertinentziali nei termini sopra precisati.

Inoltre, non è stata fornita alcuna prova volta a dimostrare che gli interventi costituiscono difformità parziali rispetto alla concessione edilizia, fermo restando che un'eventuale qualificazione degli abusi come tali non incide sulla legittimità dell'ordine di demolizione. Anche le varianti parziali sono infatti sanzionate con la demolizione e l'eventuale applicabilità, o meno, della sanzione pecuniaria, può essere decisa dall'Amministrazione solo nella fase esecutiva dell'ordine di demolizione e non prima, sulla base di un motivato accertamento tecnico.

Infine, i Giudici hanno ricordato che l'attività di repressione degli abusi edilizi non è attività discrezionale, ma del tutto vincolata; ne consegue che l'ordinanza di demolizione ha natura di atto dovuto e rigorosamente vincolato, dove la repressione dell'abuso corrisponde per definizione all'interesse pubblico al ripristino dello stato dei luoghi illecitamente alterato, con la conseguenza che essa è già dotata di un'adeguata e sufficiente motivazione, consistente nella descrizione delle opere abusive e nella constatazione della loro abusività. Ciò implica che l'ordine di demolizione, per essere legittimo, richiede esclusivamente l'affermazione della accertata abusività dell'opera attraverso la descrizione degli interventi abusivi, la constatazione della loro esecuzione in assenza del necessario titolo abilitativo e l'individuazione della norma applicata, esulando ogni altra indicazione dal contenuto tipico del provvedimento. Per altro, l'ordine di demolizione costituisce espressione di un potere vincolato e doveroso in presenza dei requisiti richiesti dalla legge, rispetto al quale non è richiesto alcun apporto partecipativo del privato: *“L'attività di repressione degli abusi edilizi, mediante l'ordinanza di demolizione, avendo natura vincolata, non necessita della previa comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti interessati, ai sensi dell'art. 7 l. n. 241/1990, considerando che la partecipazione del privato al procedimento comunque non potrebbe determinare alcun esito diverso”*.

Cordiali Saluti

Il Segretario
Geom. Rodolfo Meaglia

Il Presidente
Geom. Luisa Roccia