

Pubblicato il 12/01/2024

N. 00440/2024REG.PROV.COLL.

N. 06201/2019 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 Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6201 del 2019, proposto da OMISSIS;

contro

Comune di Cesena, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Benedetto Ghezzi e Fiammetta Zoffoli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia

per la riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna (Sezione Prima) n. 999/2018

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

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 novembre 2023 il Cons. Sergio Zeuli;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La sentenza impugnata ha rigettato il ricorso con cui la parte appellante aveva chiesto l'annullamento dell'ordinanza n.OMISSIS del 30 marzo del 2012 con cui è stata disposta la riduzione in pristino di alcuni interventi abusivamente realizzati in Cesena, via OMISSIS.

Avverso la decisione la parte solleva i seguenti motivi di appello:

a) eccesso di potere per travisamento dei presupposti, nella parte in cui ha ritenuto l'intervenuto mutamento di destinazione; b) violazione dell'art.17 della L. Regionale Emilia Romagna n.23/2004 e presenza di conformità urbanistica degli interventi contestati rispetto al vigente PRG; c) violazione dell'art.8 della Legge Regionale Emilia Romagna n3/2022 e delle norme in materia di DLA; d) eccesso di potere per non aver rilevato la natura pertinenziale del porticato realizzato con gli interventi contestati.

2. Si è costituito in giudizio il Comune di Cesena, contestando l'avverso dedotto e chiedendo il rigetto del gravame.

3. E' oggetto della presente controversia la demolizione disposta, dal Dirigente del Settore produttivo e Residenziale del Comune di Cesena, che ha adottato l'ordinanza n.OMISSIS del 30 marzo del 2012 di riduzione in pristino di alcune opere abusivamente realizzate in via OMISSIS.

In particolare, rispetto al manufatto, regolarmente edificato in base ad una concessione edilizia ottenuta dalla parte appellante, a seguito di successivo sopralluogo, venne accertata la realizzazione di significativi interventi, non assentiti, che erano anche in contrasto con le norme di attuazione del PRG che, in detta area, prevedevano, all'art.67 Nta una zona di pianura bonificata, in assenza di deposito sismico, dunque anche in contrasto con l'art.94 D.P.R. 380/01.

Le opere (e gli interventi) contestati sono così descritti dall'atto impugnato:

1. Mutamento di destinazione d'uso, con opere, di fabbricato da deposito attrezzi agricoli in abitazione mediante la realizzazione di pareti divisorie ed un bagno di mq. 15 circa, modifiche a porte-finestre, realizzazione di impianti elettrico, idrico e sanitario; 2. Realizzazione di un nuovo solaio portante in legno ad una quota metri 2,52, per una superficie di mq. 90,00 circa, accessibile dal piano terra tramite l'installazione di una scala con struttura in acciaio. Nuovo solaio suddiviso in tre vani e disimpegno tramite la realizzazione di pareti divisorie in muratura, della seguente consistenza: il primo vano delle dimensioni di metri 4,14 x ml. 5,00, il secondo vano delle dimensioni di metri 4,12 x 5,00, il terzo vano ad uso servizi igienici delle dimensioni di metri. 2,50 x 1,90, infine il disimpegno per una superficie di mq. 42,00 circa; 3. ampliamento del fabbricato per una superficie di mq. 19,92 mediante la demolizione delle pareti che delimitavano il portico interno ed il parziale tamponamento dell'apertura con l'installazione di una porta delle dimensioni di metri 1,60 x 2,12; 4. il vano autorizzato quale deposito attrezzi agricoli era stato arredato con una cucina comprensiva di piano cottura, pensili, elettrodomestici vari e lavello con tavolo e sedie; 5. avvenuta realizzazione, al piano terra, di nuovo pilastro portante per sostenere il nuovo solaio in legno; 6. costruzione, al piano terra, di pareti divisorie interne con creazione di un vano ad uso bagno delle dimensioni di metri 3,69 x 4,06; 7. posa di pavimentazione interna con conseguente diminuzione dell'altezza interna all'imposta del solaio di copertura, la quale risultava pari a metri 4,57; 8. difformità delle quattro finestre poste al piano terra in quanto di dimensioni di metri 1,50 x 1,10 anziché metri 1,50 x 0,80 ed inoltre la quota della banchina era pari a metri 1,00 anziché 1,50; 9. costruzione di due canne fumarie, all'interno del fabbricato, poste sui lati sud ed ovest; 10. l'intero fabbricato era dotato di impianto elettrico, idrico e sanitario ed era stata installata una stufa per il riscaldamento dei locali al piano terra e una caldaia al piano primo; 11. il marciapiede esterno al fabbricato era largo tre metri anziché un metro; 12. costruzione di una tettoia con struttura in legno con copertura in legno e guaina bituminosa impermeabile.

4. Il primo motivo di appello contesta la sussistenza del vizio di eccesso di potere nel provvedimento impugnato, evidenziando che gli interventi contestati sull'originario manufatto, destinato a deposito agricolo, e in particolare le pareti

divisorie interne ed i servizi igienici, realizzati senza titolo, sarebbero ciò non di meno perfettamente compatibili con la destinazione ad uso agricolo, ossia quella autorizzata del fabbricato e non proverebbero che lo scopo (e l'effetto) dell'intervento era in realtà un cambio di destinazione d'uso.

4.1. Il motivo è infondato.

In disparte che sono contestati numerosi interventi, quasi tutti univocamente finalizzati ad imprimere una destinazione abitativa all'originario deposito rurale, con specifico riguardo alle osservazioni di parte appellante, si rileva che, dai reperti fotografici in atti, oltre che dalla descrizione dei locali, comprensiva degli arredi, risulta la evidente funzionalizzazione di questi ultimi a scopi abitativi, non conciliabili con l'originaria destinazione. All'esito degli interventi sono presenti inequivocabilmente, infatti, uno spazio destinato a cucina, un altro a sala pranzo, un altro ancora a salotto con tv e (due) camere da letto.

Dunque non solo non sono presenti elementi che possano confermare la pretesa destinazione rurale, ma anzi le descritte emergenze confermano la prima e centrale contestazione, ossia che vi è stato un mutamento di destinazione dell'immobile, sul quale è stata impressa una finalità abitativa non prevista né assentibile, in considerazione del vincolo esistente sulla zona interessata.

5. Il secondo ed il terzo motivo di appello contestano alla sentenza impugnata e, per essa, al provvedimento, la violazione dell'art.17 della L. Regionale Emilia Romagna n.23/2004 perché non si riscontrerebbe difformità tra le opere realizzate e la normativa urbanistica, sicché il Comune avrebbe dovuto rilasciare il titolo edilizio in sanatoria.

Che l'immobile non abbia mutato destinazione, sarebbe confermato, nella prospettiva delle deduzioni in analisi, dalla considerazione che sul terreno già esiste un fabbricato destinato a civile abitazione in uso alla parte appellante che, di conseguenza, non avrebbe avuto bisogno di provvedere ad una nuova edificazione.

5.1. Entrambi i motivi sono infondati alla luce delle circostanze sopra-evidenziate che – contrariamente a quanto prospettano - attestano palesemente che il manufatto in questione ha subito un illegittimo mutamento di destinazione da deposito agricolo, a fabbricato di civile abitazione. D’altro canto quest’ultima tipologia è incompatibile con la destinazione impressa all’area dalla normativa urbanistica vigente e segnatamente, con l’art. 67 delle NdA del PRG – puntualmente richiamato dall’ordinanza impugnata - che imprime, per l’appunto, la destinazione rurale sull’area in contestazione.

6. Il quarto motivo di appello lamenta la violazione dell’art.8 della Legge Regionale Emilia Romagna n. 3/2022 evidenziando che le opere realizzate nel “pro-servizio” del fabbricato – consistenti in alcune modifiche ed alcune aperture delle pareti, oltre che nel tamponamento parziale del portico – integrerebbero un intervento di ristrutturazione edilizia, assoggettato a Denuncia di Inizio attività, ai sensi del citato articolo 8, e non a permesso di costruire.

6.1. Il motivo è infondato. In disparte la considerazione che, in ogni caso, la parte non ha presentato la relativa istanza, ed anzi – in occasione del sopralluogo che ha accertato l’edificazione abusiva – ha ammesso di avere effettuato questi interventi dopo due anni dall’ottenimento dell’originario permesso di costruire, va comunque osservato che l’intervenuto mutamento di destinazione, che inequivocabilmente emerge dagli atti, rendeva necessario il permesso di costruire che non è stato richiesto, né – per quanto si diceva –avrebbe potuto essere ottenuto, non essendo bastevole la mera DIA.

7. Un ulteriore motivo di appello contesta alla sentenza impugnata che il parziale tamponamento della tettoia, in quanto opera pertinenziale rispetto al fabbricato principale, non necessitava di autonomo titolo edilizio e dunque, in quanto tale, non potrebbe considerarsi abusivo.

7.1. Il motivo è infondato. Innanzitutto la chiusura del portico crea un nuovo volume ed altera la sagoma del fabbricato, il che di per sé solo, rendeva necessario il permesso di costruire.

In secondo luogo, e comunque, non viene in evidenza una pertinenza “urbanistica” nel caso di specie, dal momento che, oltre ad avere creato nuove superfici (e nuovi volumi) così incidendo sul carico urbanistico, il predetto manufatto – destinato a ricovero autovetture – rappresenta un volume utilizzabile in modo autonomo rispetto al corpo di fabbrica principale, la quale caratteristica esclude possa essere ritenuto una pertinenza.

Qualificazione che andrebbe altresì negata in considerazione della notevole consistenza del ridetto *opus* che ha dimensioni di metri undici per otto, quindi racchiude una significativa superficie di per sé incompatibile con la natura pertinenziale.

A tutto concedere, infine, si tratterebbe comunque di una pertinenza – rappresentata da un volume abusivo – a sua volta posta a servizio di un edificio illegittimamente trasformato in abitazione, in contrasto con la strumentazione urbanistica in vigore che non consentiva, come detto, nell’area interessata, il mutamento di destinazione e quindi come tale essa sarebbe, per così dire, illegittima per derivazione.

8. I motivi che precedono inducono al rigetto dell’appello. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna la parte appellante al pagamento delle spese processuali che si liquidano in complessivi euro 3.000,00 (euro tremila,00) da corrispondere alla parte appellata.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 10 novembre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Claudio Contessa, Presidente

Raffaello Sestini, Consigliere

Sergio Zeuli, Consigliere, Estensore

Rosaria Maria Castorina, Consigliere

Brunella Bruno, Consigliere

L'ESTENSORE

Sergio Zeuli

IL PRESIDENTE

Claudio Contessa

IL SEGRETARIO