



REPUBBLICA ITALIANA

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 8318 del 2015, proposto da:
Antonio Poletto, rappresentato e difeso dall'avvocato Domenico Colaci, con
domicilio eletto presso Maria Giuseppina Lo Iudice in Roma, via Ennio Quirino
Visconti,55;

contro

Comune di Stalettì non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. CALABRIA - CATANZARO :SEZIONE II n.
1234/2015, resa tra le parti, concernente demolizione opere edilizie abusive e
ripristino dello stato dei luoghi

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 novembre 2016 il Consigliere di Stato Giulio Castriota Scanderbeg e uditi per l'appellante l'avvocati Sartorio per delega dell'avvocato Colaci;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Poletto Antonio impugna la sentenza del Tribunale amministrativo regionale della Calabria 10 luglio 2015 n. 1234 che ha respinto il ricorso proposto dall'odierno appellante avverso l'ordinanza del sindaco del Comune di Stalettì n. 18 del 2004 recante l'ordine di demolizione e riduzione in pristino dello stato dei luoghi sull'assunto dell'assenza di titolo autorizzatorio per il compimento di alcune opere edilizie in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

L'appellante insiste anche in questo grado nel sostenere che l'intervento edilizio posto in essere (consistito essenzialmente nella sostituzione di un solaio di cemento armato in una copertura con intavolato di faggio e nel rifacimento della parete di ingresso del piccolo fabbricato con mattoni di antica provenienza aventi anche una funzione decorativa) non necessitasse di alcuno preventivo titolo abilitativo, potendosi qualificare alla stregua di un'attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001 ed irrilevante sul piano paesaggistico, ai sensi dell'art. 149 del d.lgs. n. 42 del 2004, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Si duole l'appellante della erroneità della gravata sentenza (che invece ha respinto il ricorso sul rilievo della assoluta necessità della previa acquisizione del titolo edilizio e paesaggistico) e ne chiede la riforma, con ogni statuizione conseguenziale anche in ordine alle spese del giudizio.

Si è costituita l'Amministrazione comunale per resistere all'appello e chiederne la reiezione.

All'udienza pubblica del 10 novembre 2016 la causa è stata trattenuta per la sentenza.

2. L'appello è fondato e va accolto nei sensi di cui appresso.

3. E' controversa la legittimità dell'ordinanza di demolizione impugnata con il ricorso di primo grado.

4. Il Tar, nella impugnata sentenza, è pervenuto alla reiezione del ricorso sul rilievo che il ricorrente non fosse munito né di titolo edilizio né di preventiva autorizzazione paesaggistica per la realizzazione dell'intervento (né che avesse mai proposto istanza di sanatoria paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. n. 42 del 2004): di qui la ritenuta legittimità dell'ordinanza di demolizione incidente su opere realizzate *sine titulo*.

5. L'appellante è tornato a prospettare in questo grado la questione della corretta qualificazione giuridica del suo intervento, consistito nella mera sostituzione dell'originario solaio in cemento in un nuovo solaio in legno di castagno nonché nel rifacimento della parete di ingresso del piccolo fabbricato con mattoni di antica provenienza aventi anche una funzione decorativa.

A parere del ricorrente, detto intervento edilizio sarebbe da qualificare correttamente quale intervento di manutenzione straordinaria e, come tale, assoggettato al solo incombenza della comunicazione di inizio lavori, la cui eventuale carenza determinerebbe al più l'applicazione di una sanzione pecuniaria, ma non certo la misura ripristinatoria reale.

Sotto il profilo della compatibilità paesaggistica dell'intervento, l'appellante osserva che lo stesso non avrebbe avuto alcuna incidenza sul piano della percezione esteriore, onde sarebbe neutro sul piano paesaggistico e non suscettibile di previa autorizzazione, ai sensi dell'art. 149 del d.lgs. n. 42 del 2004, fatta eccezione per la modesta integrazione del rivestimento esterno della facciata con mattoni di antica fattura, in corrispondenza della porta d'ingresso.

6. Il Collegio ritiene che i rilievi dell'appellante siano da condividere.

Ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nel caso di specie, la sostituzione del solaio eseguita con la modifica del solo materiale utilizzato ma senza alterazione delle cubature pare pertanto potersi qualificare alla stregua di un intervento di manutenzione straordinaria, per la cui esecuzione è sufficiente la sola comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 del d.P.R. cit.. La mancata esecuzione di tale pur importante incombenza comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria a carico del trasgressore (art. 37 d.P.R. cit) ma non legittima l'amministrazione comunale all'adozione dell'ordine demolitorio.

7. Anche la contestata carenza del titolo paesaggistico non appare idonea a supportare, nel caso di specie, la misura demolitoria (adottata peraltro indistintamente, e cioè in relazione a tutti gli interventi eseguiti).

Appar dubbio, anzitutto, che l'intervento necessitasse in concreto del previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica atteso che dal tenore del provvedimento impugnato in primo grado e dagli atti di causa non è dato evincere in che misura i lavori eseguiti sulla facciata (per i lavori sul solaio è da escludere in radice ogni profilo di rilevanza esterna dell'intervento, suscettibile di apprezzamento sul piano della compatibilità paesaggistica) abbiano avuto un'incidenza apprezzabile riguardo alla percezione esteriore dell'intervento.

Tale considerazione già induce a rilevare come il provvedimento impugnato in primo grado si riveli carente sul piano della motivazione e della istruttoria, come lamentato dall'appellante.

Inoltre, poiché l'intervento si manifesta *prima facie* migliorativo, la demolizione, conseguente peraltro a procedimento in cui non vi è stata alcuna interlocuzione con

l'interessato, si appalesa misura eccessiva e non adeguata a salvaguardare l'interesse paesaggistico protetto, tanto più che è mancato ogni riferimento motivazionale ad una ipotetica incompatibilità dei lavori eseguiti con i valori paesaggistici compendati nei luoghi. Da ultimo, vale osservare che le opere sarebbero al più suscettibili di sanatoria paesaggistica, ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del d.lgs. n. 42 del 2004, tenuto conto che le stesse non appaiono comportare alcuna incidenza sulle superfici, sui volumi o sulla sagoma dell'edificio. Né in senso contrario rileva la circostanza, come invece ritiene il giudice di primo grado, che l'interessato non abbia presentato istanza di sanatoria paesaggistica, se si tien conto che lo stesso possa aver non implausibilmente ritenuto che i lavori non avessero rilevanza paesaggistica, ai sensi del citato art. 149.

8. In definitiva, alla luce delle considerazioni che precedono, l'appello va accolto e, in riforma della impugnata sentenza ed in accoglimento del ricorso di primo grado, vanno annullati i provvedimenti impugnati in quella sede.

9. La particolarità delle questioni trattate consiglia di disporre la compensazione tra le parti delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello (RG n. 8318/15), come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto, in riforma della impugnata sentenza ed in accoglimento del ricorso di primo grado, annulla gli atti in quella sede impugnati.

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 novembre 2016 con l'intervento dei magistrati:

Sergio Santoro, Presidente

Giulio Castriota Scanderbeg, Consigliere, Estensore

Andrea Pannone, Consigliere
Vincenzo Lopilato, Consigliere
Italo Volpe, Consigliere

L'ESTENSORE
Giulio Castriota Scanderbeg

IL PRESIDENTE
Sergio Santoro

IL SEGRETARIO