

**Pubblicato il 29/11/2021**

**Sent. n. 1595/2021**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**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 785 del 2014, proposto da [omissis], rappresentati e difesi dall'avvocato Lorian Maccari, con domicilio eletto presso il suo studio in Firenze, via Fiume 11;

contro

Comune di Arezzo, rappresentato e difeso dagli avvocati Stefano Pasquini, Roberta Ricciarini, domiciliato presso la Segreteria del Tribunale in Firenze, via Ricasoli 40;

nei confronti

Provincia di Arezzo, non costituita in giudizio;

per l'annullamento

del provvedimento del Comune di Arezzo n. [omissis], con il quale si dispone di non rilasciare il permesso di costruire in sanatoria richiesto;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza del giorno 29 settembre 2021, tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza, il dott. Savio Picone e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

È impugnato il diniego del permesso di costruire in sanatoria, i cui estremi sono riportati in epigrafe, per opere eseguite senza titolo presso il fabbricato residenziale di proprietà dei ricorrenti in [omissis], nel Comune di Arezzo.

Con ordinanza di demolizione n. [omissis], il Comune aveva disposto il ripristino dello stato dei luoghi, in relazione ad opere eseguite in difformità o in assenza del permesso di costruire.

Gli abusi da sanare sono così descritti, nell'istanza di accertamento di conformità presentata in data 25 novembre 2013:

Edificio 1: difformità dallo stato di progetto autorizzato sia nella variante n. [omissis] che nell'autorizzazione edilizia n. [omissis] (cambio utilizzo da cantine e deposito ad abitazione; realizzazione di due servizi igienici; demolizione di porzioni di muratura portante per creazione di porte e passaggi tra vani; rimpelli e regolarizzazione di pareti interne; abbassamento del piano di calpestio interno e creazione di intercapedine aerata, con conseguente aumento della volumetria dell'immobile; modifiche al posizionamento dei tramezzi dei due servizi igienici; eliminazione di una porzione di solaio interpiano con copertura nel vano soggiorno; realizzazione di pergolato esterno in

struttura metallica di mq 7,92; realizzazione di tettoia in struttura metallica; realizzazione di pergolato esterno in struttura metallica di mq 17,85; realizzazione scala esterna di collegamento dal piano terra al primo piano; realizzazione di camino in mattoni; realizzazione di marciapiede con pavimentazione in cotto intorno all'edificio);

Edificio 2: difformità dallo stato di progetto autorizzato nella concessione edilizia n. 293/01 (realizzazione ex novo di locale interrato di superficie pari a mq 156,77, con conseguente aumento di volumetria; realizzazione di strutture portanti verticali ed orizzontali; cambio utilizzo da cantine e deposito ad abitazione; ampliamento di superficie utile lorda pari a mq 50,73, con conseguente aumento di volumetria; abbassamento del piano di calpestio interno e creazione di intercapedine aerata, con conseguente aumento della volumetria dell'immobile; cambio utilizzo da deposito ad abitazione; ampliamento di superficie utile lorda pari a mq 68,63 con conseguente aumento di volumetria; modifiche generalizzate alle aperture e finestrate ed alla copertura; realizzazione di camino in mattoni; realizzazione di marciapiedi con pavimentazione in pietra);

Realizzazione di annessi e cancello di ingresso senza titolo autorizzativo;

Realizzazione di campo da tennis in difformità dall'autorizzazione edilizia n. [omissis].

I ricorrenti deducono la violazione degli artt. 1, 2, 3 e 10-bis della legge n. 241 del 1990, la violazione degli artt. 3 e 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 e l'eccesso di potere sotto molteplici profili.

Si è costituito il Comune di Arezzo, svolgendo difese e chiedendo il rigetto del ricorso.

All'udienza pubblica del 29 settembre 2021, la causa è passata in decisione.

Il ricorso è infondato.

Sul piano procedimentale, il Comune ha correttamente rappresentato, nella lettera di preavviso in data [omissis], i motivi ostativi all'esito favorevole: l'accertato incremento di superficie e volume ed il superamento dei limiti del restauro e risanamento conservativo.

Nel merito, il Comune ha legittimamente respinto la domanda di sanatoria, per il difetto del presupposto della doppia conformità delle opere (alla disciplina vigente al momento della loro realizzazione ed a quella vigente al momento della presentazione della domanda), ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001.

Secondo il regolamento urbanistico in vigore nell'anno 2013, gli immobili di proprietà dei ricorrenti erano sottoposti alla disciplina degli artt. 72, 73 e 74 delle norme tecniche di attuazione, per gli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" - Scheda n. 353.

La scheda norma prevedeva, per entrambi gli edifici interessati dagli interventi abusivi, il restauro e risanamento conservativo, esteso anche agli spazi aperti compresi nel resede di pertinenza.

Analogamente, all'epoca di esecuzione delle opere abusive, dall'anno 1993 all'anno 2003, lo strumento urbanistico vigente collocava gli edifici dei ricorrenti nell'ambito della "zona omogenea E5: agricola speciale - aree protette", disciplinata dall'art. 33 delle norme tecniche e soggetta a "trasformazione (T/2)": valorizzazione di edifici di interesse storico, culturale e ambientale, che per l'edificato esistente ammetteva soltanto interventi di restauro conservativo.

Le opere abusive, eseguite in difformità o in assenza di permesso, considerate nel loro insieme, sono senza dubbio ascrivibili alla ristrutturazione edilizia.

Va inoltre considerato che sono stati eseguiti consistenti incrementi di superficie e volume, su entrambi gli edifici residenziali.

Come è noto, il restauro e risanamento conservativo è definito, dall'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, come intervento edilizio rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Secondo l'orientamento interpretativo consolidato, sono annoverabili tra gli interventi di restauro o risanamento conservativo soltanto le opere di recupero abitativo, che mantengono in essere le preesistenti strutture, alle quali apportano un consolidamento, un rinnovo o l'inserimento di nuovi

elementi costitutivi, a condizione però che siano complessivamente rispettate la tipologia, la forma e la struttura dell'edificio (cfr. Cons. Stato, sez. IV, n. 5358 del 2016). Il restauro e risanamento conservativo è fondato sul rispetto e mantenimento degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, senza modifiche dell'identità, della struttura e della fisionomia dell'organismo edilizio, senza ampliamento dei volumi e delle superfici, essendo il restauro diretto alla mera conservazione dell'organismo edilizio esistente, mediante consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi, ed alla restituzione della sua funzionalità. L'aumento di superficie o di volumetria comporta, al contrario, una trasformazione dell'edificio che richiede il rilascio del permesso di costruire ed eccede i limiti della categoria d'intervento (cfr. Cons. Stato, sez. IV, n. 4851 del 2013; Id. sez. IV, n. 431 del 2010).

Quanto agli annessi, il sopralluogo effettuato dal Comune e la documentazione fotografica versata in giudizio consentono di escluderne la natura precaria e di qualificarli alla stregua di veri e propri volumi edilizi, anch'essi esorbitanti dai limiti del restauro conservativo.

L'accertata incompatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti, tanto al momento dell'esecuzione dei lavori quanto al momento della presentazione dell'istanza, fa venire meno l'interesse dei ricorrenti all'esame delle connesse censure relative alla compatibilità paesaggistica delle opere eseguite.

Discende da quanto detto la legittimità del provvedimento comunale di diniego di sanatoria.

Le spese seguono la soccombenza.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna i ricorrenti in solido tra loro al pagamento delle spese processuali in favore del Comune di Arezzo, nella misura di euro 3.000,00 (oltre i.v.a., c.a.p. ed accessori di legge); nulla spese per la Provincia di Arezzo.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 29 settembre 2021, tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza, con l'intervento dei magistrati:

Alessandro Cacciari, Presidente FF

Savio Picone, Consigliere, Estensore

Giovanni Ricchiuto, Consigliere

L'ESTENSORE

Savio Picone

IL PRESIDENTE

Alessandro Cacciari

IL SEGRETARIO