

Pubblicato il 15/01/2025

N. 00292/2025REG.PROV.COLL.

N. 04823/2023 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 4823 del 2023, proposto da OMISSIS;

*contro*

OMISSIS;

*nei confronti*

OMISSIS, non costituito in giudizio;

*per la riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la  
Liguria n. 00342/2023.*

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Pietro Rosagni e del Comune di Pieve Ligure;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 novembre 2024 il Cons. Luigi Furno e uditi per le parti gli avvocati come da verbale;

## FATTO

Il Signor OMISSIS, proprietario di una unità abitativa nello stabile sito in Pieve Ligure, via OMISSIS, che comprende tre appartamenti, con atto del 23 settembre 2021, segnalava al Comune che, contrariamente a quanto indicato nel cartello di cantiere, i lavori in corso presso l'unità abitativa del signor OMISSIS, compresa nello stesso stabile, non comportavano solamente l'esecuzione di opere interne, ma anche la modifica della sagoma dell'immobile e un incremento volumetrico.

Tali lavori, implicando, ad avviso dell'esponente, un intervento di nuova costruzione, non sarebbero stati assentibili mediante la CILA indicata dalla cartellonistica di cantiere, sicché, per tali ragioni, procedeva a diffidare il Comune di Pieve Ligure ad esercitare i conferenti poteri di vigilanza sull'attività edilizia intrapresa dal vicino.

All'esito di accesso documentale, l'interessato notificava al Comune un secondo atto di diffida datato 8 novembre 2021 con cui, evidenziando plurimi profili di illegittimità dei titoli edilizi relativi al contestato intervento, sollecitava il Comune all'adozione dei conseguenti provvedimenti repressivi.

Il Comune di Pieve Ligure riscontrava negativamente quest'ultima diffida con nota del 30 novembre 2021, evidenziando che, in relazione ai titoli abilitativi più risalenti nel tempo, essa era stata presentata oltre la scadenza del termine annuale per l'eventuale esercizio del potere di autotutela e, quanto agli altri, non era sufficientemente motivata.

L'interessato impugnava la predetta nota dinanzi al T.a.r. Liguria, deducendo i seguenti motivi di gravame:

1) "Violazione e falsa applicazione dell'art. 21 *nonies*, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 19, della l. n. 241/1990 e s.m.i. e degli artt. 6 *bis*, e ss. del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.; violazione e

falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3, della l. n. 241/1990 e s.m.i.; violazione dei principi di efficacia, efficienza e buon andamento dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost; eccesso di potere per travisamento; difetto di presupposti, istruttoria e di motivazione”;

II) “Violazione e falsa applicazione degli artt. 6 *bis*, 11 e 22 ss. del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione degli artt. 19 e 21 *nonies* della legge n. 241/1990 e s.m.i. Violazione degli artt. 1, 2 e 3 della l. n. 241/1990 e s.m.i. Eccesso di potere per difetto assoluto dei presupposti. Difetto di istruttoria e di motivazione. Travisamento”;

III) “Violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 10, 6 *bis* e 22 e s.s. del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in relazione alla violazione e falsa applicazione degli artt. 19 e 21 *nonies* della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della l. n. 241/1990 e s.m.i. Violazione dei principi di efficacia, efficienza e buon andamento dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost. Eccesso di potere per travisamento. Difetto di presupposti, istruttoria e di motivazione. Contraddittorietà”;

IV) “Violazione e falsa applicazione degli artt. 22 ss. del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione degli artt. 19 e 21 *nonies* della l. n. 241/1990 e s.m.i., in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 35 delle NTA del PRG del Comune di Pieve Ligure. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della legge n. 241/1990 e s.m.i. Eccesso di potere per difetto di presupposti, istruttoria e motivazione”;

V) “Violazione e falsa applicazione degli artt. 22 ss. del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione degli artt. 19 e 21 *nonies* della l. n. 241/1990 e s.m.i., in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 8 delle norme di piano di bacino e dell'art. 4 del R.R. n. 1/2016 e in relazione alla violazione e falsa applicazione degli artt. 131 e ss. del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Violazione e

falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della legge n. 241/1990 e s.m.i. Eccesso di potere per difetto di presupposti, istruttoria e motivazione”.

Con ricorso per motivi aggiunti notificato il 28 marzo 2002 e depositato il successivo 11 aprile, l'interessato impugnava, inoltre, l'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Pieve Ligure in data 16 novembre 2021, propedeutica alla variante in corso d'opera di cui all'ulteriore SCIA presentata dal signor OMISSIS il 19 novembre 2021.

I motivi aggiunti denunciavano, in particolare, i seguenti vizi di legittimità:

VI) “Illegittimità propria e/o derivata dall'illegittimità degli atti impugnati con ricorso R.G.R. n. 870/2021”;

VII) “Violazione e falsa applicazione dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 44 delle NTA del PTCP. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Violazione dei principi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost. Eccesso di potere per difetto assoluto di presupposti, istruttoria e di motivazione. Contraddittorietà estrinseca”;

VIII) “Violazione e falsa applicazione dell'art. 9 della l.r. n. 13/2014 e s.m.i. in relazione alla violazione e/o falsa applicazione dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in relazione alla violazione e/o falsa applicazione dell'art. 4 del REC del Comune di Pieve Ligure approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 48/2017. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Eccesso di potere per difetto di presupposti e di motivazione. Contraddittorietà estrinseca. Violazione del principio del *contrarius actus*”;

IX) “Violazione e falsa applicazione dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 44 delle NTA del PTCP, in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 3 e dell'allegato B del d.P.R. n. 31/2017 e s.m.i. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della legge 7 agosto

1990, n. 241 e s.m.i. Violazione dei principi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost. Eccesso di potere per difetto assoluto di presupposti, istruttoria e di motivazione”;

Con un secondo ricorso per motivi aggiunti, notificato e depositato il 3 agosto 2022, l'interessato impugnava il nuovo diniego opposto dal Comune di Pieve Ligure, con atto del 8 luglio 2022, all'ulteriore diffida volta all'annullamento d'ufficio dell'autorizzazione paesaggistica e della SCIA da ultimo indicate.

La motivazione del diniego evidenziava che l'ampliamento del terrazzo del controinteressato non cagionerebbe alcuna interferenza con le visuali godibili dall'alloggio dell'ponente e, comunque, l'insussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale che giustifichi l'esercizio del potere di autotutela.

L'interessato, con ulteriore atto per motivi aggiunti, deduceva:

X) “Illegittimità propria e/o derivata dall'illegittimità degli atti impugnati con ricorso R.G.R. n. 870/2021 e degli atti impugnati con il ricorso per motivi aggiunti in data 28 marzo 2022”;

XI) “Violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 10, 6 *bis* e 22 e ss. del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in relazione alla violazione e falsa applicazione degli artt. 19 e 21 *nonies* della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della l. n. 241/1990 e s.m.i. Violazione dei principi di efficacia, efficienza e buon andamento dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost. Eccesso di potere per travisamento. Difetto di presupposti, istruttoria e di motivazione. Contraddittorietà”;

XII) “Violazione e falsa applicazione dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 44 delle NTA del PTCP, in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 3 e dell'allegato B del d.P.R. n. 31/2017 e s.m.i., in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 4.1 del REC del Comune di Pieve Ligure, in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art.

21 *nonies* della l. n. 241/1990 e s.m.i. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Violazione dei principi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost. Eccesso di potere per difetto assoluto di presupposti, istruttoria e di motivazione. Contraddittorietà estrinseca. Sviamento”;

XIII) “Violazione e falsa applicazione dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 44 delle NTA del PTCP, in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 3 e dell'allegato B del d.P.R. n. 31/2017 e s.m.i., in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 4.1 del REC del Comune di Pieve Ligure, in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 21 *nonies* della l. n. 241/1990 e s.m.i. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Violazione del principio del *contrarius actus*. Violazione dei principi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost. Eccesso di potere per difetto assoluto di presupposti, istruttoria e di motivazione. Contraddittorietà estrinseca. Sviamento”;

XIV) “Violazione e falsa applicazione dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 44 delle NTA del PTCP, in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 3 e dell'allegato B del d.P.R. n. 31/2017 e s.m.i., in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 21 *nonies* della l. n. 241/1990 e s.m.i. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Violazione dei principi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost. Eccesso di potere per difetto assoluto di presupposti, istruttoria e di motivazione. Contraddittorietà. Sviamento”;

XV) “Violazione e falsa applicazione degli artt. 22 ss. del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. in relazione alla violazione e falsa applicazione degli artt. 19 e 21 *nonies* della l. n. 241/1990 e s.m.i., in relazione alla violazione e falsa applicazione degli artt. 23 e 35

delle NTA del PRG del Comune di Pieve Ligure. Violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2 e 3 della legge n. 241/1990 e s.m.i. Eccesso di potere per difetto di presupposti, istruttoria e motivazione”.

Il T.a.r Liguria, con la sentenza 23 marzo 2023, n. 342, ha accolto il ricorso e, conseguentemente, ha annullato gli atti impugnati.

Il signor OMISSIS ha proposto appello per i motivi riportati nella parte in diritto.

Si è costituito nel giudizio di appello il Comune di Pieve Ligure, chiedendo di dichiarare l'appello fondato.

Si è, altresì, costituito nel presente giudizio il Rosagni, chiedendo di dichiarare l'appello infondato.

La causa è stata decisa all'esito dell'udienza del 7 novembre 2024.

#### DIRITTO

Con un primo mezzo di gravame la parte appellante lamenta l'erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui ha rigettato l'eccezione, sollevata dalla stessa parte appellante nel giudizio di primo grado, di inammissibilità del ricorso di primo grado per difetto di interesse e comunque difetto di prova della sua sussistenza in capo al dott. OMISSIS.

Ad avviso della parte appellante, il giudice di primo grado avrebbe: a) omesso di motivare per “quale effettiva ragione l'ampliamento di un terrazzo a sbalzo (di meno di m. 1,20) rispetto ad una fascia di terreno del giardino di proprietà esclusiva; l'ampliamento di meno di sette metri quadrati di un bovindo esistente a piano terra e un ascensore di collegamento [...] altererebbero le caratteristiche architettoniche del fabbricato”; b) errato nell'affermare che le opere realizzate riguardano e hanno inciso su parti comuni dell'edificio, atteso che “quand'anche il bovindo fosse stato almeno per la parte parete dell'edificio condominiale, la semplice modifica della facciata si configuri come alterazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Ciò in quanto l'alterazione implica una modifica peggiorativa, tanto è

vero che non per tutte le modifiche delle parti che pur siano comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. richiede il consenso di altri condomini” tanto che, la ratio di tutela del decoro architettonico non si limita “alla tutela estetica, ma anche sotto l’aspetto della valutazione economica dell’edificio e delle singole unità immobiliari, con la conseguenza che le modifiche peggiorative rilevanti ai sensi degli artt. 1120 e 1122. C.c., sarebbero soltanto quelle che comportano un deprezzamento del fabbricato e degli appartamenti”, deprezzamento che nel caso di specie non sarebbe dimostrato. Ciò anche alla luce del fatto che le “modifiche esterne ben possono essere irrilevanti sulle caratteristiche architettoniche così come possono essere addirittura migliorative” ; c) errato nel non considerare che la chiusura del bovindo non avrebbe comportato il venire meno di un balcone aggettante atteso che quello soprastante “non era – da anni – un balcone” e che comunque l’intervento in esame “ha interessato un edificio le cui linee architettoniche originarie erano già state alterate e compromesse” e, conseguentemente, “è da escludere che le opere eseguite abbiano arrecato una qualche lesione al decoro del fabbricato”.

Il motivo è nel suo complesso non fondato.

Ritiene il Collegio che non sussista il dedotto vizio di motivazione della sentenza impugnata, la quale ha adeguatamente argomentato il fatto che le opere in esame, come peraltro risulta *ictu oculi* dall’esame documentazione in atti, se complessivamente valutate, determinano una “un’alterazione del [...] decoro architettonico da ritenersi intrinsecamente pregiudizievole degli interessi dei proprietari delle altre unità abitative”.

La conclusione cui è giunto il giudice di primo grado è coerente con l’orientamento della Sezione (ex multis Cons. Stato, Sez. IV, 14 aprile 2023, n. 3800) secondo cui *al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo*



(Cons. Stato, sez. VI, 8 settembre 2021, n. 6235; si v. anche Cons. Stato, sez. II, 13 ottobre 2022, n. 8752).

Ne consegue che, come correttamente rilevato dal giudice di primi grado, i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati in maniera “frazionata”.

Più in generale, non condivisibile si rivela la prospettazione della parte appellante, secondo cui le modifiche peggiorative rilevanti ai sensi degli artt. 1120 e 1122, cod. civ., sarebbero soltanto quelle che comportano una modifica peggiorativa e, più in particolare, un deprezzamento del fabbricato e degli appartamenti.

In senso contrario, la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che “in tema di condominio negli edifici, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale [...], il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata, in quanto di per sé meritevole di salvaguardia, dalle norme che ne vietano l'alterazione” (Cass. Civ., Sez. II, 13 novembre 2020, n. 25790).

Del tutto destituita di fondamento è, infine, l'ulteriore argomento sviluppato dall'appellante, secondo cui, nel caso di specie, non sarebbe coinvolta alcuna parte comune dell'edificio.

Contro tale argomentazione è agevole rilevare che, dalla documentazione in atti, emerge *per tabulas* lo spostamento del muro perimetrale dell'edificio, con la conseguenza per cui necessariamente il complessivo intervento edilizio di che trattasi ha coinvolto parti condominiali (quantomeno il muro perimetrale e la porzione sottostante il balcone aggettante).

Inoltre, contrariamente a quanto ritenuto nell'atto di appello, ai fini dell'integrazione della fattispecie di alterazione del decoro architettonico prevista dall'art. 1120, cod. civ., è sufficiente constatare, come è avvenuto nel caso in esame, che le innovazioni “alterino le linee architettoniche, o comunque si riflettano negativamente

sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio” (Cass. Civ., Sez. II, 1 febbraio 2021, n. 37732; cfr. id. Cass. Civ. Sez. II, 19 marzo 2021, n. 7870).

Alla luce di tale consolidato formante giurisprudenziale, il giudice di primo grado ha correttamente ritenuto che, in ragione della modificazione al decoro architettonico riguardante parti comuni, l'intervento edilizio avrebbe necessitato del previo consenso degli altri condomini.

Tali conclusioni sono conformi con la giurisprudenza di questa Sezione, secondo cui il *"decoro architettonico" delle facciate costituisce, infatti, bene comune dell'edificio e pertanto ogni lavoro che su di esso sensibilmente incide, necessita dell'assenso dei condomini, a prescindere dal giudizio sul risultato estetico dei lavori* (Cons. Stato, Sez. IV, 26 giugno 2012, n. 3772;).

Non coglie, infine, nel segno la prospettazione dell'appellante secondo cui la chiusura del bovindo non avrebbe comportato il venire meno di un balcone aggettante, atteso che quello soprastante lo stesso “non era – da anni – un balcone” e che comunque l'intervento edilizio in esame “ha interessato un edificio le cui linee architettoniche originarie erano già state alterate e compromesse” e, conseguentemente, “è da escludere che le opere eseguite abbiano arrecato una qualche lesione al decoro del fabbricato”.

Contro l'assunto in esame il Collegio rileva, ancora una volta, che nel caso in esame è incontrovertibilmente venuto meno un elemento edilizio in oggetto in ragione dell'avanzamento dei muri perimetrali dell'edificio realizzati dall'appellante con conseguente modifica della “fisionomia dell'edificio condominiale” (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 5 novembre 2019, n. 28465).

Col secondo mezzo di gravame la parte appellante lamenta l'erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui ha riconosciuto il difetto di legittimazione del signor OMISSIS all'ottenimento dei titoli abilitativi legittimanti l'intervento di che trattasi.

Ad avviso della parte appellante, posto che nel caso in esame non vi sarebbe stata alcuna alterazione dei caratteri architettonici, non sarebbe stato necessario acquisire il previo consenso degli altri condomini.

Peraltro, soggiunge l'appellante, il giudice di prime cure avrebbe errato nel ritenere indimostrato l'assenso degli altri condomini al progetto in esame, posto che il progetto in esame sarebbe stato illustrato oralmente anche al signor OMISSIS e che, in ogni caso, non "può ritenersi che, per il consenso, fosse (sarebbe stato) necessario un atto scritto posto che nessuna norma esige che il consenso dei condomini venga espresso per iscritto (come del resto accade nelle deliberazioni assembleari di condominio, che sono atti orali semplicemente verbalizzati)".

Il motivo non è fondato.

Con la prima parte del motivo in esame la parte reitera la censura, relativa alla contestazione del proprio difetto di legittimazione all'ottenimento dei titoli abilitativi, già formulata nel primo motivo di appello, rispetto alla quale valgono, dunque, a sostegno del relativo respingimento, le medesime considerazioni effettuate nel corso dell'esame del primo motivo di appello.

Tanto premesso, si osserva che, contrariamente a quanto ritenuto dalla parte appellante, dalla documentazione in atti emerge che il progetto edilizio in esame non è mai stato conosciuto dal signor OMISSIS prima dell'accesso agli atti avvenuto il 18 ottobre 2021. Risulta, inoltre, indimostrato l'assunto secondo cui il signor OMISSIS avrebbe prestato il suo consenso alla realizzazione del predetto progetto edilizio.

Al riguardo, occorre evidenziare che in un contesto condominiale le decisioni devono essere assunte dall'assemblea condominiale con le formalità previste dalla legge, formalità che, in relazione al caso di che trattasi, non risultano rispettate.

Di qui l'infondatezza anche del secondo motivo.

Con un terzo mezzo di gravame la parte appellante lamenta l'erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che l'intervento in esame integri un intervento di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" e quindi non assentibile mediante S.C.I.A.

Secondo la tesi dell'appellante, l'intervento edilizio per il quale si controverte sarebbe, invece, da qualificare come intervento di ristrutturazione edilizia c.d. "leggera" e, conseguentemente, sarebbe assentibile mediante SCIA, nonostante l'incremento volumetrico.

Il motivo non è fondato.

In via generale, secondo una definizione largamente condivisa anche in dottrina, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti

Questa definizione è stata originariamente recepita dall'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380/2001.

Tale disposizione è stata, nondimeno, oggetto, nel corso degli anni, di progressivi interventi legislativi, che ne hanno significativamente ampliato la portata e la conseguente sfera applicativa.

Accanto alla originaria matrice comunque conservativa (la ristrutturazione come insieme sistematico di opere sull'esistente volta alla formazione di un corpo edilizio strutturalmente e funzionalmente innovativo) nel tempo sono stati, infatti, ricondotti al perimetro della ristrutturazione anche il ripristino di edifici demoliti o crollati e la demolizione-ricostruzione.

In particolare, con l'entrata in vigore del d.P.R. 380/2001, la versione originaria dell'art. 3, comma 1, lett. d) riconduceva nell'ambito degli interventi

di ristrutturazione edilizia “anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volume, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica”.

Successivamente, il d.lgs. n. 301/2001 modificava il citato art. 3 comma 1, lett. d), riconducendo nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione dell’immobile con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

Con l’entrata in vigore dell’art. 30, comma 1, lett. c), della legge n. 98/2013, il legislatore modificava ulteriormente la nozione di interventi di ristrutturazione edilizia definita dall’art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380 del 2001, per ricomprendere in tale ambito anche gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del manufatto preesistente, senza la necessità di mantenere identica la sagoma.

Con l'art. 10, decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, la disposizione di che trattasi è stata ulteriormente novellata, prevedendosi la sostituzione del terzo e del quarto periodo della lettera d) nei seguenti termini: “nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono, inoltre, ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Ed infatti, ai sensi del primo comma, lett. c, dell'art. 10 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., sono assoggettati al previo ottenimento del permesso di costruire “gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, , e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria”.

Alla luce di tali principi, l'intervento edilizio di che trattasi avrebbe potuto essere autorizzato esclusivamente mediante il previo rilascio del permesso di costruire e non mediante semplice SCIA, posto che:

- è pacifico che l'immobile oggetto di intervento ricade in un'area interessata da vincoli paesistici e ambientali;

- non è contestato che l'intervento ha comportato un incremento volumetrico;

- è pacifico che l'intervento ha comportato una modifica ai prospetti dell'immobile;

Con un quarto mezzo di gravame la parte appellante lamenta l'erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto illegittimi i provvedimenti di autorizzazione paesistica con cui è stata autorizzata la realizzazione del terrazzo a sbalzo.

A giudizio dell'appellante, il giudice di primo grado non avrebbe considerato il fatto che la Commissione locale del paesaggio aveva espresso un parere sfavorevole non in relazione allo sbalzo (inteso come modalità di realizzazione), ma in ordine alle dimensioni dello sbalzo e che la riduzione della pedana a sbalzo successivamente presentata dall'appellante rientrava tra le modifiche di lieve entità sottoposte a procedimento autorizzatorio semplificato.

Il motivo non è fondato.

L'assunto dell'appellante non trova adeguata corrispondenza nella documentazione in atti, dalla quale si ricava che: - la Commissione locale del paesaggio, nella seduta del 2 febbraio 2021, ha ritenuto il terrazzo realizzato a sbalzo non compatibile dal punto di vista paesistico;

- la Regione Liguria, dal punto di vista idraulico, ha ritenuto non compatibile l'ampliamento del terrazzo realizzato su terrapieno;

- nella variante da ultimo assentita, senza alcuna nuova pronuncia della Commissione locale del paesaggio, l'Amministrazione ha inteso autorizzare l'allargamento del terrazzo unicamente a sbalzo.

Così chiariti i termini fattuali della vicenda in esame, emerge *ictu oculi* l'infondatezza del motivo di appello in esame, atteso che: a) il parere della Commissione locale del paesaggio, emesso in data 2 febbraio 2021, non faceva alcun riferimento alle dimensioni della pedana – come senza fondamento alcuno tenta di sostenere l'appellante – ma si esprimeva negativamente sullo sbalzo come modalità realizzativa dell'intervento, con la seguente perentoria affermazione “non venga realizzato il progetto a sbalzo relativo all'allargamento del terrazzo in quanto eccessivamente impattante dal punto di vista del paesaggio”; b) se anche la riduzione dello sbalzo fosse riconducibile ad una modificazione di lieve entità, ai sensi del d.P.R. n. 31/2017, non muterebbero le conclusioni in ordine alla relativa praticabilità posto che, in ogni caso, si tradurrebbe e in una modifica apportata ad un progetto radicalmente bocciato (la realizzazione del terrazzo a sbalzo) dalla Commissione locale del paesaggio nella seduta del 2 febbraio 2021.

Con il quinto mezzo la parte appellante lamenta la erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui non ha ritenuto decorso il termine annuale per l'esercizio del potere ex art. 21 *nonies*, della L. n. 241/1990.

Ad avviso dell'appellante, non sarebbe corretto ritenere che il termine annuale per l'esercizio dell'autotutela in relazione ad una SCIA decorra dal “consolidamento” della SCIA; in particolare, nella prospettiva in esame, mentre l'art. 19, comma 3, L. 241/1990 fa decorrere il termine per l'esercizio dei poteri inibitori di una SCIA "dal ricevimento della segnalazione", il successivo art. 21-*nonies* della medesima legge fisserebbe il *dies a quo* per l'eventuale annullamento degli atti illegittimi dal momento della loro "adozione" e non dal loro "consolidamento".

A tal riguardo, l'appellante contesta anche il fatto che, muovendo dalla errata qualificazione unitaria e non frazionata degli interventi edilizi realizzata, il Comune avrebbe altrettanto erroneamente fatto decorrere il termine per l'esercizio dei poteri di autotutela dal consolidamento dell'ultima SCIA, posto che “Ogni intervento ha



una propria autonomia ed identità ed ognuno di essi può essere approvato o non approvato senza alcuna relazione con gli altri”.

Il motivo non è fondato.

Ricorda il Collegio che l'art. 19, comma 3, legge 241/90 attribuisce alla pubblica amministrazione un triplice ordine di poteri (inibitori, repressivi e conformativi), esercitabili entro il termine ordinario di sessanta giorni dalla presentazione della Scia, dando la preferenza a quelli conformativi («qualora sia possibile»). Il comma 4 dispone che, decorso tale termine, tali poteri sono ancora esercitabili «in presenza delle condizioni» previste dall'articolo 21-*novies*.

L'autotutela di cui al comma 4 dell'art. 19 si diversifica sul piano ontologico dal modello generale delineato dall'art. 21-*novies*, in quanto:

- tale autotutela non incide su un precedente provvedimento amministrativo ma sull'assetto venutosi a creare dopo la segnalazione/comunicazione del privato;
- mentre di regola il potere di autotutela è ampiamente discrezionale nell'apprezzamento dell'interesse pubblico che può imporne l'esercizio – tanto da non configurarsi in capo alla p.a. neppure l'obbligo di rispondere a eventuali istanze con cui il privato ne solleciti l'esercizio – nella fattispecie disciplinata dal citato art. 19, co. 4, l'Amministrazione ha l'obbligo di rispondere ad un eventuale sollecito, sicché la discrezionalità si traduce piuttosto nella verifica in concreto della sussistenza o meno dei presupposti di cui all'art. 21- *novies* (in tal senso, cfr. da ultimo Consiglio di Stato, 7 marzo 2023, n. 2371).

Trattasi, pertanto, di una fattispecie di autotutela, par così dire, anomala o impropria. In particolare, il citato art. 19, al comma 4, prevede testualmente che “Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 3, primo periodo, ovvero di cui al comma 6-bis, l'amministrazione competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 3 in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21- *novies*”.

Da esso si ricava, dunque, che il *dies a quo*, da cui decorre il termine di dodici mesi per l'esercizio dei poteri di autotutela, non è, come ritiene l'appellante, quello della data di deposito della comunicazione o della segnalazione da parte del privato istante ma quello decorrente dalla scadenza del termine relativo ai poteri inibitori di cui al precedente comma 3.

Tanto premesso, l'argomentazione dell'appellante è infondata, posto che, come si è avuto modo di rilevare in precedenza, la giurisprudenza di questa Sezione ( ex multis Cons. Stato, Sez. IV, 14 aprile 2023, n. 3800) è costante nel ritenere che: «al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo» (Cons. Stato, sez. VI, 8 settembre 2021, n. 6235; si v. anche Cons. Stato, sez. II, 13 ottobre 2022, n. 8752).

Ne consegue che i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati in maniera “frazionata”.

Nella fattispecie in esame, come risulta dalla descrizione degli illeciti svolta nella parte in fatto, e come argomentato in occasione dell'esame del primo motivo di appello, gli interventi contestati non possono considerarsi come “interventi di ristrutturazione” in quanto, valutati nella loro globalità, integrano gli estremi di interventi che richiedono il rilascio del permesso di costruire.

Di qui il rispetto, da parte dell'Amministrazione, del termine legale previsto per poter agire in autotutela.

Ma a ben vedere, il motivo in esame è, inoltre, infondato per un concorrente, e ancora più assorbente, argomento.

La giurisprudenza del Consiglio di Stato (Sez. VI, 8 luglio 2021, n. 5208) ha, infatti, avuto modo di chiarire come:

- i) quando si prospetta un caso di attività edilizia eseguita in assenza o in difformità dal titolo e vengono sollecitate le generali attribuzioni di vigilanza, prevenzione e controllo in materia edilizia (che il comma 2-*bis* dell'art. 21 della legge n. 241 del 1990 fa salve, anche quando è già «è stato dato inizio all'attività ai sensi degli articoli 19 e 20»), di cui all'art. 27 del d.P.R. n. 380 del 2001, non si può discorrere di un consolidamento della posizione del segnalante;
- ii) la tutela dell'affidamento, come tratteggiata dall'art. 19 della legge n. 241 del 1990, opera, infatti, solo qualora il privato abbia agito in piena conformità ad una segnalazione rispetto alla cui legittimità il terzo sollevi obiezioni;
- iii) diversamente opinando, avremmo che, per effetto di un atto privato, si andrebbe a consolidare una posizione più stabile rispetto a quella che deriverebbe da un provvedimento autorizzatorio espresso: anche il titolare del permesso di costruire resta, infatti, sempre esposto al potere di vigilanza dell'Amministrazione per le opere abusive non 'coperte' dal titolo rilasciato;

Per questi motivi, nel caso in esame, non vale invocare una sorta di 'inoppugnabilità' della SCIA., in quanto il potere repressivo dell'Amministrazione in ordine agli illeciti edilizi, aventi natura permanente, non è sottoposto a termini di decadenza, né di prescrizione, specie quando, come avvenuto nella fattispecie di che trattasi, si utilizza inammissibilmente una SCIA in relazione ad interventi che richiedono il rilascio del permesso di costruire.

In conclusione, per le ragioni esposte, l'appello deve essere respinto, con conseguente conferma della sentenza appellata.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Quarta, definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge nei sensi di cui in motivazione.

Condanna la parte appellante alla rifusione delle spese di lite che liquida in complessivi € 5000,00 (cinquemila), oltre accessori di legge, pro quota, in favore del Comune di Pieve Ligure e del signor OMISSIS.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 7 novembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Neri, Presidente

Silvia Martino, Consigliere

Giuseppe Rotondo, Consigliere

Michele Conforti, Consigliere

Luigi Furno, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Luigi Furno**

**IL PRESIDENTE**

**Vincenzo Neri**

**IL SEGRETARIO**