

Pubblicato il 06/02/2024

N. 00163/2024 REG.PROV.COLL.

N. 00784/2023 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 Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 784 del 2023, proposto da Biagio Roberto D'Ignazio, rappresentato e difeso dagli avvocati Roberto Righi, Alberto Morbidelli e Andrea Pontenani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Siena, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Anna Sardelli e Sara La Valle, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***nei confronti***

Regione Toscana, non costituita in giudizio;

***per l'annullamento***

- dell'ordinanza n. 76 del 12 maggio 2023, notificata in pari data, della Direzione Urbanistica, Servizio Sportello Unico Edilizia del Comune di Siena, recante "Scia

alternativa al PdC m. 919/2023 - Ordinanza di divieto di prosecuzione degli interventi e ripristino dello stato dei luoghi, art 145 comma 6 L.R. 65/2014";  
- nonché, *in parte qua*, degli artt. 27, 29 e 30 delle N.T.A. del Piano Operativo del Comune di Siena approvato con D.C.C. 216 /2021.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 13 dicembre 2023 la dott.ssa Silvia De Felice e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

Il ricorrente è proprietario di un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Siena, ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e soggetto, per le sue caratteristiche, alla disciplina dettata dall'art. 27 del Piano Operativo comunale (disciplina di intervento "t3").

Il proprietario, nel 2023, ha presentato una s.c.i.a. alternativa a permesso di costruire avente ad oggetto un intervento di ristrutturazione conservativa *ex art.* 10, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001, per la realizzazione di una terrazza a tasca sulla copertura dell'edificio.

Il Comune di Siena ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica n. 213/2022, sulla base del parere favorevole della competente Soprintendenza.

Cionondimeno, con l'ordinanza n. 76 del 12 maggio 2023, lo stesso Comune ha vietato la prosecuzione degli interventi e ordinato il ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi dell'art. 145, comma 6 della L.R.T. n. 65/2014, sul presupposto che "per l'interpretazione del P.O. dettata dal Dirigente dell'Area ..., la copertura di un

edificio è da considerare facente parte del prospetto dello stesso” e che “gli interventi edilizi sulla copertura di un fabbricato sono da valutare come interventi sul suo prospetto ... non perseguibili in un edificio classificato con la categoria di intervento “t3” ” (cfr. doc. 1 di parte ricorrente).

Avverso detto provvedimento è insorto il ricorrente.

Con la prima censura egli evidenzia che sugli edifici come quello di cui oggi si controverte il Piano Operativo ammette la realizzazione degli interventi classificabili in termini di ristrutturazione edilizia conservativa che - ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380/2001 e dell’art. 135, comma 2, lett. d) della L.R.T. n. 65/2014 - dovrebbero comprendere tutte le opere di trasformazione dell’immobile che non ne comportino la demolizione e la ricostruzione, compresi gli aumenti o le modifiche di volumi, prospetti e sagoma.

L’interpretazione seguita dal Comune - che oppone al proprietario un divieto assoluto di modifiche prospettiche per gli immobili classificati “t3” - comporterebbe un’illegittima modifica delle categorie di intervento delineate dal legislatore nazionale nell’esercizio della propria potestà legislativa esclusiva.

Secondo il ricorrente, quindi, le n.t.a. del Piano Operativo di Siena che vietano o limitano le modifiche prospettiche andrebbero ritenute operanti solo nei casi in cui l’intervento edilizio progettato, nel suo insieme, trascenda la ristrutturazione edilizia conservativa; pena la dedotta illegittimità di tali norme per violazione degli artt. 3 del d.P.R. n. 380/2001 e 135 della L.R.T. n. 65/2014.

Con la seconda censura il ricorrente evidenzia che la costruzione della terrazza a tasca, di dimensioni minimali, sarebbe comunque possibile in base al combinato disposto degli artt. 27 e 30 delle n.t.a. del Piano Operativo, nella parte in cui si ammette la realizzazione di “...modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti, nel rispetto del

sistema strutturale e a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio...”.

Il Piano Operativo, infatti, non impedirebbe qualsiasi modifica all’aspetto esteriore dell’edificio, ma solo quelle di un certo rilievo, che modifichino i fronti dell’edificio, ossia le facciate.

D’altra parte, l’assimilazione tra copertura e prospetto dell’edificio, operata dal Comune in via interpretativa, sarebbe illogica, arbitraria e in contrasto con il tenore letterale dell’art. 30 cit..

Il Comune di Siena si è costituito in giudizio per resistere alle pretese attoree.

All’udienza pubblica del 13 dicembre 2023, la causa è stata trattenuta per la decisione.

La prima censura è infondata.

Non rileva, infatti, che il legislatore nazionale, all’art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380/2001, ricomprensca nella nozione di ristrutturazione edilizia conservativa anche le modifiche di prospetto, perché - per costante giurisprudenza - il secondo comma della stessa norma, nella parte in cui afferma che le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, va interpretato nel senso che la normativa urbanistica comunale non può dare agli interventi una classificazione diversa da quella ivi stabilita e non anche che non possa disciplinare in via sostanziale le attività concretamente assentibili, escludendo alcuni interventi riconducibili a una determinata classificazione (cfr. per tutte Cons. Stato, Sez. IV, 21 ottobre 2014, n. 5187; Id., 18 maggio 2016, n. 2009).

Pertanto, il fatto che il Piano Operativo del Comune di Siena sugli edifici classificati “t3”, come quello di cui si controverte, ammetta la ristrutturazione edilizia conservativa non esclude che lo stesso possa al contempo vietare la realizzazione di singole opere che, pur rientrando in tale categoria di intervento, sono ritenute

incompatibili con le caratteristiche degli immobili e con l'armonioso sviluppo urbanistico e edilizio dell'area.

La seconda censura è fondata, nei termini di seguito precisati.

Il provvedimento impugnato, come evidenziato nelle premesse, reca un'unica motivazione fondata, da un lato, sulla presunta esistenza di un divieto assoluto di modifiche prospettiche per gli edifici classificati con la categoria di intervento "t3" e, dall'altro, sulla equiparazione della copertura dell'edificio ai suoi prospetti.

Sotto il primo profilo, la motivazione non è conforme alle norme del Piano Operativo vigente, poiché in base all'art. 30, comma 1, n. 3 sugli edifici "t3" sono ammesse "modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; le nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario".

Non è previsto quindi un divieto assoluto di modifiche ai prospetti degli edifici "t3", come affermato nell'ordinanza.

Il provvedimento impugnato, nonostante ciò, non contiene alcun riferimento alle reali caratteristiche dell'intervento e non specifica - come richiesto dalla norma appena citata - se e come lo stesso incida sull'aspetto esteriore e, in particolare, sul sistema strutturale, sui fronti unitari o sulle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Il fatto poi che l'art. 30 cit., nel suo prosieguo, preveda che le nuove aperture debbano rispettare per forma, dimensione e partizione di quelle esistenti non significa che, in assenza di aperture assimilabili a quella prevista dal progetto, non sia possibile procedere alla modifica. Si tratta invero di criteri esecutivi volti ad assicurare l'inserimento armonioso degli interventi nell'assetto preesistente

dell'edificio, mentre i limiti di ammissibilità dell'intervento rimangono quelli dettati nella prima parte della disposizione, di cui si è già dato conto.

Sotto il secondo profilo, il provvedimento appare comunque illogico nella parte in cui opera una aprioristica equiparazione della copertura dell'edificio al suo prospetto.

Va infatti rammentato che, in base ad un costante insegnamento giurisprudenziale, la sagoma riguarda la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, considerato in senso verticale e orizzontale (ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli oggetti e gli sporti), mentre il prospetto individua gli sviluppi in verticale dell'edificio e quindi la facciata dello stesso, rientrando nella fattispecie anche le aperture presenti sulle pareti esterne. Attengono quindi al prospetto gli interventi che modificano l'originaria conformazione estetico architettonica dell'edificio, realizzati o comunque incidenti sulla facciata o sulle pareti esterne del fabbricato, senza superfici sporgenti (cfr. tra le tante Cons. Stato, sez. VI, 7 giugno 2021, n. 4307 e precedenti richiamati; T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, 27 marzo 2023, n. 1881; T.A.R. Sicilia, Catania, sez. II, 1 marzo 2023, n. 660).

Ciò significa che non ogni intervento edilizio realizzato sulla copertura dell'edificio implica modifica dei prospetti, ma occorre verificare, caso per caso, se lo stesso comporti anche una modifica della facciata o delle pareti esterne dell'immobile.

Circostanza che nel caso di specie non è stata tuttavia evidenziata.

In conclusione, il ricorso è fondato e va accolto.

Le spese vanno poste a carico del Comune di Siena, secondo in criterio della soccombenza.

Le stesse, invece, possono essere compensate nei riguardi della Regione Toscana, non costituita in giudizio.

P.Q.M.

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

Condanna il Comune di Siena al rimborso delle spese di lite a favore del ricorrente, liquidandole in complessivi euro 4.000,00 oltre oneri accessori come per legge e rimborso del contributo unificato versato.

Spese compensate nei confronti della Regione Toscana.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 13 dicembre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Eleonora Di Santo, Presidente

Antonio Andolfi, Consigliere

Silvia De Felice, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Silvia De Felice**

**IL PRESIDENTE**  
**Eleonora Di Santo**

IL SEGRETARIO