



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**

ex artt. 38 e 60 cod. proc. amm.  
sul ricorso numero di registro generale 9651 del 2010, proposto dal:  
Comune di Pratola Peligna, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso  
dall'avv. Roberto Leonardo, con domicilio eletto in Roma, via Valadier, 48;

***contro***

Piero Di Nino e Stefano Di Nino, rappresentati e difesi dagli avv. Ernesto Venta e  
Roberto Colagrande, con domicilio eletto presso Roberto Colagrande in Roma, via  
G. Paisiello, 55;

***per la riforma***

della sentenza del T.A.R. ABRUZZO - L'AQUILA, Sezione I n. 477 del 16 giugno  
2010, resa tra le parti, concernente il diniego di permesso di costruire n. 731 del 21  
gennaio 2009.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Piero Di Nino e di Stefano Di Nino;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 21 dicembre 2010 il Cons. Dante D'Alessio e uditi per le parti gli avvocati Roberto Leonardo e Roberto Colagrande;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

1.- I signori Di Nino, proprietari di un fabbricato sito nel Comune di Pratola Peligna in via Carso, avevano impugnato davanti al TAR per l'Abruzzo il provvedimento n. 731 del 21 gennaio 2009 con il quale il Capo dell'Area Tecnica Comunale aveva rigettato la richiesta di permesso di costruire da loro avanzata per la copertura del terrazzo del detto fabbricato.

Il TAR per l'Abruzzo, con l'appellata sentenza n. 477 del 16 giugno 2010, ha accolto il ricorso <<nei limiti in cui viene consentita una copertura non abitativa dello stabile "de quo">>, avendo rilevato che con precedente condono edilizio i ricorrenti avevano ottenuto la sanatoria sia della terrazza che dei muri perimetrali e avendo ritenuto che << la realizzazione della copertura, nei limiti e con la funzione come in premessa indicati, non altera in alcun modo l'altezza del fabbricato così come condonato poiché l'altezza di gronda coincide con l'altezza dei fronti già esistenti>>.

2.- Il Comune di Pratola Peligna ha appellato la sentenza ritenendola erronea sotto diversi profili, in quanto il progetto presentato (che il TAR ha ritenuto assentibile) comporta la realizzazione di un nuovo piano dell'edificio, per tipologia identico ai piani sottostanti, con un generalizzato aumento dell'altezza dell'edificio e con conseguente ulteriore notevole aumento della volumetria che non è consentita dalla strumentazione urbanistica.

3.- L'appello risulta manifestamente fondato e può pertanto essere accolto con decisione in forma semplificata, ai sensi degli articoli 60 e 74 del nuovo Codice del

Processo Amministrativo, nella Camera di Consiglio fissata per l'esame della domanda cautelare.

4.- Il progetto di copertura del terrazzo dell'immobile sito in via Carso, presentato dai signori Di Nino e respinto dal Comune di Pratola Peligna, determina, infatti, come affermato dallo stesso Comune, un incremento della volumetria complessiva del fabbricato (e della sua altezza) che non può ritenersi consentito.

Il fabbricato in questione, che avrebbe dovuto essere costituito, secondo il progetto originario, da un piano interrato destinato ad autorimessa, da un piano terra destinato a locali commerciali, da due piani sovrastanti destinati ad abitazione e da un sottotetto, era stato invece modificato in corso d'opera con la realizzazione del piano terra e di tre piani destinati ad abitazione (per un totale di quattro piani fuori terra) con una copertura a terrazza contornata da muri perimetrali di un ulteriore piano incompiuto.

Per l'abuso commesso i signori Di Nino avevano ottenuto il condono edilizio (n. 5 del 2007), ma tale condono non includeva (né poteva includere) il quinto piano dell'immobile e non consente loro di poter ora realizzare (attraverso la copertura delle suddette mura perimetrali poste sul terrazzo di copertura) un ulteriore piano abitabile (sebbene definito sottotetto non abitabile) e quindi un vero e proprio quinto piano.

5.- Il TAR ha ritenuto ingiustificato il diniego opposto dal Comune alla richiesta di permesso di costruire avanzata dai resistenti, avendo dato rilievo decisivo alla (pre)esistenza dei muri perimetrali (del terrazzo del quarto piano), oggetto del precedente condono edilizio, con la conseguenza che le opere per le quali era stato chiesto il permesso di costruire (negato dal Comune) avrebbero comportato la (sola) realizzazione di un tetto per l'edificio.

6.- Ma questo Consiglio ritiene non condivisibili le conclusioni alle quali è pervenuto il giudice di primo grado.

Infatti, a prescindere dalla considerazione che appare quanto meno dubbia la concessione di una sanatoria (con il predetto condono) anche per tali mura perimetrali, almeno nella parte in cui risultano in eccedenza rispetto alla normale altezza che devono avere i parapetti di un terrazzo, risulta comunque del tutto evidente, dagli atti di causa, che il progetto presentato dai signori Di Nino determinerebbe in più punti un'ulteriore incremento dell'altezza del fabbricato (già non irrilevante per la zona in cui l'edificio si colloca), comunque superiore all'altezza massima di 10,50 mt. prevista dalle N.T.A. del P.R.G, e, in definitiva, comporterebbe la realizzazione di un ulteriore piano che è evidentemente destinato ad un uso abitativo per la tipologia delle opere previste e di quelle esistenti che verrebbero inglobate nelle opere a farsi (con la presenza finanche di finestre e balconi). E tali opere determinerebbero la realizzazione di nuovi ulteriori volumi (stimati dal Comune in circa 850 mc.) e l'incremento delle superfici utili (stimate in mq. 285).

7.- Al riguardo si deve ricordare che, per giurisprudenza costante, possono considerarsi volumi tecnici (come tali non rilevanti ai fini della volumetria di un immobile) quei volumi destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno, mentre non sono tali – e sono quindi computabili ai fini della volumetria consentita - le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli « di sgombero », nonché il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà, una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (Consiglio Stato, sez. V, 4 marzo 2008, n. 918).

E più in particolare, per quanto riguarda i sottotetti, si è affermato: a) che la parte di edificio immediatamente inferiore al tetto, a seconda dell'altezza, della praticabilità del solaio, delle modalità di accesso e dell'esistenza o meno di finestre, si distingue in mansarda o camera a tetto (che costituisce locale abitabile), in

soffitta (vano inabitabile, ma utilizzabile soltanto come deposito, stenditoio o altro), oppure in camera d'aria sprovvista di solaio idoneo a sopportare il peso di persone o cose e destinato essenzialmente a preservare l'ultimo piano dell'edificio dal caldo, dal freddo e dall'umidità (Consiglio di Stato, Sez. IV, 30 maggio 2005 n. 2767); b) che la realizzazione di un locale sottotetto con vani distinti e comunicanti con il piano sottostante mediante una scala interna è indice rivelatore dell'intento di rendere abitabile detto locale, non potendosi considerare volumi tecnici i vani in esso ricavati (Consiglio Stato, sez. V, 31 gennaio 2006, n. 354).

8.- Considerato che, nella fattispecie, a prescindere – come si è detto - dalla questione riguardante la preesistenza di mura perimetrali sovrastanti il terrazzo dell'immobile in questione, il progetto di copertura del terrazzo (ritenuto non assentibile dal Comune) determinerebbe la realizzazione di nuovi ulteriori volumi che non possono qualificarsi tecnici e che sono evidentemente (per la tipologia delle opere) destinati a fini abitativi, come tali non assentibili, il diniego opposto dal Comune deve ritenersi legittimo e deve conseguentemente essere annullata l'appellata sentenza del TAR per l'Abruzzo.

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

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla l'appellata sentenza del T.A.R. ABRUZZO - L'AQUILA, Sezione I n. 477 del 16 giugno 2010.

Condanna la parte resistente al pagamento di € 2.000 (duemila) per spese e competenze del doppio grado.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 21 dicembre 2010 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Numerico, Presidente  
Armando Pozzi, Consigliere  
Sandro Aureli, Consigliere  
Andrea Migliozzi, Consigliere  
Dante D'Alessio, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 07/02/2011

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)