

Pubblicato il 26/10/2021  
N. 07171/2021REG.PROV.COLL.  
N. 07474/2015 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 Sesta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 7474 del 2015, proposto da Romano Lucchi, rappresentato e difeso dagli avvocati Giancarlo Fanzini e Federica Fanzini, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Gian Marco Grez in Roma, corso Vittorio Emanuele II n.18;

**contro**

Comune di Cesena, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Benedetto Ghezzi, domiciliato presso la Cons. Di Stato Segreteria in Roma, piazza Capo di Ferro, 13;

**per la riforma**

della sentenza 12 marzo 2015, n.256, del Tribunale amministrativo regionale per l'Emilia Romagna, Sezione Prima

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Cesena;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 30 settembre 2021 il Cons. Vincenzo Lopilato. Nessuno è comparso per le parti costituite.

**FATTO e DIRITTO**

1.- Il sig. Lucchi Romano aveva richiesto al Comune di Cesena il rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria in relazione ad un prefabbricato accatastato come ripostiglio. In relazione a tale immobile la parte aveva già ottenuto un condono per avere realizzato lavori di ristrutturazione consistenti nell'ampliamento della superficie utile al primo piano, nella realizzazione di vani ad uso cantina nel piano interrato, nell'utilizzo del sottotetto e nelle modifiche prospettiche.

Il Comune, con provvedimento 9 ottobre 2006, prot. n. 20/181, ha rigettato la domanda, rilevando che la realizzazione dell'intervento fosse vietata dall'art. 32 della legge della Regione Emilia-Romagna 21 ottobre 2004, n. 23, il quale prevede che non è consentito il rilascio di provvedimenti di condono relativamente a taluni interventi su immobili già oggetto di precedenti condoni.

2.- Il sig. Lucchi ha impugnato tale provvedimento innanzi al Tribunale amministrativo regionale per l'Emilia-Romagna per le ragioni riproposte in sede di appello e riportate oltre.

3.- Il Tribunale amministrativo, con sentenza 12 marzo 2015, n.256, ha rigettato il ricorso.

4.- Il ricorrente di primo grado ha proposto appello.

5.- Si è costituito in giudizio il Comune, chiedendo il rigetto dell'appello.

6.- La causa è stata decisa all'esito dell'udienza pubblica del 30 settembre 2021

7.- L'appello non è fondato.

8.- Con un unico motivo si rileva l'erroneità della sentenza e l'illegittimità del provvedimento impugnato nella parte in cui si è affermato che il citato art. 32 vieti gli interventi di ristrutturazione in esame. In particolare, secondo l'appellante tale la norma presupporrebbe, da un lato, che l'intervento riguardi lo stesso immobile mentre nella specie si tratterebbe di un bene autonomo e non di una pertinenza, dall'altro, che il precedente intervento abbia realizzato una nuova unità immobiliare mentre nella specie sarebbe stati posti in essere lavori di ristrutturazione edilizia senza la creazione di detta unità.

Il motivo non è fondato.

L'art. 32 della legge della Regione Emilia-Romagna - con disposizione più rigorosa rispetto a quella statale che disciplina il condono applicabile nella specie (32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326) - dispone che non è ammesso il rilascio del titolo in sanatoria «per gli interventi realizzati su unità abitative già oggetto di titolo in sanatoria, ai sensi dei capi IV

*e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), per la regolarizzazione amministrativa di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione nonché interventi di ampliamento o sopraelevazione che abbiano comportato nuove unità immobiliari».*

La finalità della norma è quella di evitare, in coerenza con la natura eccezionale dei condoni, che la parte possa chiedere più sanatorie in realizzazione allo stesso immobile.

Ai fini dell'integrazione del divieto, il primo presupposto è che deve trattarsi di interventi sulla medesima unità abitativa. Nella nozione di unità abitativa rientrano anche le pertinenze dell'immobile principale. La giurisprudenza amministrativa è costante nel ritenere che «*la pertinenza urbanistico-edilizia è configurabile allorquando sussista un oggettivo nesso che non consenta altro che la destinazione della cosa ad un uso servente durevole e sussista una dimensione ridotta e modesta del manufatto rispetto alla cosa in cui esso inerisce*» (Cons. Stato, sez. VI, 1 ottobre 2019, n. 6576). Si è aggiunto che «*ai fini edilizi il manufatto può essere considerato una pertinenza quando è non solo preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale ed è funzionalmente inserito al suo servizio, ma anche allorquando è sfornito di un autonomo valore di mercato e non comporta un cosiddetto "carico urbanistico" proprio in quanto esauriscono la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale*» (Cons. Stato, sez. VI, 1 ottobre 2019, n. 6576).

Il secondo presupposto è che gli interventi effettuati sull'unità abitativa siano ricondotti a due differenti fattispecie, dovendosi trattare di interventi: *i)* di nuova costruzione o di ristrutturazione; *ii)* di ampliamento o sopraelevazione che abbiano comportato la creazione di una nuova unità immobiliare.

Nella prima fattispecie, a differenza della seconda, non occorre che l'intervento abbia dato vita ad una nuova unità immobiliare.

La separazione delle fattispecie è resa evidente dal fatto che si tratta di opere aventi differente valenza. Il legislatore ha voluto vietare il "doppio condono" nel caso in cui gli interventi oggetto del primo condono abbiano una consistenza rilevante e tale consistenza è ritenuta tale in presenza di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione nonché di interventi di ampliamento o sopraelevazione ma solo quando quest'ultimi abbiano comportato la realizzazione di nuove unità immobiliari. Del resto, tale realizzazione non potrebbe, per definizione, riferirsi agli interventi di nuova costruzione.

Nella fattispecie in esame sono presenti entrambi i presupposti della norma di divieto.

In primo luogo, l'immobile oggetto della domanda di condono non può considerarsi come bene autonomo ma, essendo un ripostiglio dell'immobile precedente, costituisce una pertinenza, avendone i caratteri che la giurisprudenza amministrativa, sopra riportata, richiede.

In secondo luogo, l'appellante ha realizzato sulla precedente unità immobiliare interventi, sopra descritti, che devono qualificarsi di ristrutturazione edilizia e che, pertanto, hanno rilevanza in sè senza necessità che essi abbiano determinato la creazione di una nuova unità immobiliare.

9.- Il ricorrente è condannato al pagamento, in favore della parte resistente, delle spese del presente giudizio che si determinano in euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale, Sezione Sesta, definitivamente pronunciando:

- a) rigetta l'appello proposto con il ricorso in appello indicato in epigrafe;
- b) condanna l'appellante al pagamento, in favore del Comune, delle spese del presente grado di giudizio che si determinano in euro 2.000,00, oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 30 settembre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Sergio De Felice, Presidente

Vincenzo Lopilato, Consigliere, Estensore

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere

Alessandro Maggio, Consigliere

Stefano Toschei, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Vincenzo Lopilato**

**IL PRESIDENTE**  
**Sergio De Felice**

IL SEGRETARIO