



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**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 5210 del 2014, proposto da: COMUNE DI ASCOLI PICENO, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Lucia Iacoboni, Sabrina Tosti, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Stefano Bassi in Roma, via Crescenzio, n. 82;

***contro***

*omissis*, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Massimo Orteni, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Livia Ranuzzi in Roma, viale del Vignola, n. 5;

***nei confronti***

*omissis*, non costituita in giudizio;

***per la riforma***

della sentenza del T.a.r. per le Marche – Ancona n. 904 del 2013;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della *omissis*;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 settembre 2018 il Cons. Dario Simeoli e uditi per le parti gli avvocati Lucia Iacoboni e Gilda Martire, per delega dell'avvocato Massimo Ortenzi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

1.– Con il ricorso introduttivo del giudizio di primo grado, la *omissis* – proprietaria in Ascoli Piceno di un immobile, in via *omissis* – impugnava l'ordinanza di demolizione n. 60 del 14 febbraio 2013, avente ad oggetto la realizzazione, in assenza del prescritto permesso di costruire, dell'intervento edilizio così descritto: *«la trasformazione abusiva si caratterizzava per un compendio di opere quali l'ampliamento volumetrico dell'unità immobiliare eseguito con la realizzazione di una struttura in cemento armato (costituita da pilastri e travi) sui lati nord ed ovest della tettoia, tamponature laterali in vetro, con l'allungamento della trasenna della copertura sovrastante sostenuta da travi doppio T, e con la realizzazione (in sostituzione delle strutture verticali in profilati ad "T") di massetto in c.a. a sostegno delle porte in vetro; tale ampliamento volumetrico determinava la contestuale modifica del prospetto dell'edificio».*

L'istante poneva a fondamento dell'impugnativa: - la violazione dell'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto che l'opera in contestazione (denominata «serra») era già stata autorizzata dal Comune di Ascoli Piceno con concessione edilizia n. 45 del 1999; - il difetto di motivazione.

2.– Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche, con sentenza n. 904 del 2013, accoglieva il ricorso, rilevando quanto segue: *«[c]ome si desume dal tenore letterale del provvedimento impugnato, l'intervento edilizio per il quale è stata ingiunta la demolizione, ha comportato la realizzazione di un locale cosiddetto "serra", con modesto ampliamento volumetrico. La "serra" di cui si controverte ha carattere pertinenziale, essendo destinata al servizio della costruzione esistente di proprietà del ricorrente, con funzione oggettivamente strumentale alle esigenze dell'edificio principale. Dev'essere osservato che la nozione di pertinenza, agli effetti della*

*disciplina urbanistica ed edilizia, postula una relazione di strumentalità funzionale dell'opera pertinenziale rispetto alla costruzione preesistente, a carattere oggettivo, ossia connaturale alla struttura dell'opera. La pertinenza urbanistica dev'essere preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente e oggettivamente destinata al servizio dello stesso, dev'essere sfornita di un autonomo valore di mercato e non deve determinare aumento del carico urbanistico. Pertanto, il manufatto pertinenziale, pur potendo essere dotato di modesta volumetria propria, non deve comportare un aumento volumetrico superiore al 20 % del volume dell'edificio principale, considerato che l'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001, al primo comma, lettera e.6), definisce interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 % del volume dell'edificio principale. La qualificazione di un bene come pertinenziale richiede la sua subordinazione funzionale rispetto all'edificio principale, che ne renda più agevole o più decoroso l'utilizzo, senza che sia consentita una destinazione autonoma della pertinenza diversa da quella strumentale e servente alle esigenze dell'immobile principale. In applicazione dei principi di diritto su richiamati, nell'odierna controversia, in presenza degli elementi costitutivi della fattispecie atta a configurare una pertinenza urbanistica, considerato che l'impugnata ordinanza non appare motivata in relazione ad un eventuale aumento volumetrico superiore al 20 % del volume dell'edificio principale, l'intervento non può ritenersi sottoposto al rilascio del permesso di costruire. Per tale ragione, atteso che, per quanto risulta dalla documentazione versata agli atti del giudizio, l'area sulla quale insiste l'immobile non è sottoposta a vincoli di inedificabilità, l'ordinanza di demolizione della pertinenza, emanata per la realizzazione in assenza del permesso di costruire, è da ritenersi illegittima».*

3.— Avverso la predetta sentenza ha promosso appello il Comune di Ascoli Piceno, chiedendone la riforma, in quanto il giudice di prime cure:

- avrebbe posto a fondamento della sua decisione delle questioni non prospettate dal ricorrente;
- avrebbe errato nel riconoscere la natura giuridica di pertinenza nella «serra» di cui si controverte, non avendo quest'ultima una propria autonomia strutturale;

- avrebbe dovuto dichiarare inammissibile il ricorso di primo grado per mancata impugnazione di atti presupposti immediatamente lesivi della posizione giuridica fatta valere, quali l'ordine di non effettuare le trasformazioni oggetto di D.I.A. del 22 febbraio 2009, e l'ordinanza di sospensione dei lavori n. 166 del 2009;

- non ha rilevato che il titolo edilizio n. 45 del 1999 aveva legittimato un intervento meramente conservativo senza autorizzare alcun ampliamento volumetrico.

3.– La *omissis* si è costituita in giudizio, chiedendo che l'appello venga respinto.

4.– Con ordinanza del 23 aprile 2018 n. 2425, la Sezione – ritenuto «*necessario, al fine del decidere, acquisire la relazione tecnica relativa al progetto approvato con la concessione edilizia n. 45 del 31 marzo 1999, trattandosi di documento che appare idoneo a fornire ulteriori elementi circa l'intervento effettivamente autorizzato con la predetta concessione edilizia*» – ha disposto gli incumbenti istruttori di cui in motivazione.

5.– All'udienza del 20 settembre 2018, la causa è stata discussa e trattenuta per la decisione.

## DIRITTO

1.– L'appello è fondato.

2.– Va premesso che, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del testo unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001), le opere di ristrutturazione edilizia necessitano di permesso di costruire se consistenti in interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino, modifiche del volume, dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (ristrutturazione edilizia). In via residuale, la SCIA assiste invece i restanti interventi di ristrutturazione c.d. «leggera» (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione che non rispettino la sagoma dell'edificio preesistente).

Ebbene, le verande realizzate sulla balconata di un appartamento, in quanto determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel

quale vengono realizzate, sono senza dubbio soggette al preventivo rilascio di permesso di costruire.

Si tratta, infatti, di strutture fissate in maniera stabile al pavimento che comportano la chiusura di una parte del balcone, con conseguente aumento di volumetria e modifica del prospetto. Né può assumere rilievo la natura dei materiali utilizzati, in quanto la chiusura, anche ove realizzata (come nella specie) con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico. In proposito, va ricordato che, nell'Intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la veranda è stata definita (nell'Allegato A) «Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili».

Deve anche escludersi che la trasformazione di un balcone o di un terrazzo in veranda costituisca una «pertinenza» in senso urbanistico. La veranda integra, infatti, un nuovo locale autonomamente utilizzabile, il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie.

3.– Su queste basi, correttamente l'Amministrazione comunale ha ritenuto che la realizzazione del manufatto in contestazione – consistente nell'«ampliamento volumetrico dell'unità immobiliare eseguito con la realizzazione di una struttura in cemento armato (costituita da pilastri e travi) sui lati nord e ovest della tettoia, tamponature laterali in vetro, con l'allungamento della trasenna della copertura sovrastante sostenuta da travi doppio T, e con la realizzazione» – rendesse necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire.

4.– Non può essere accolta la tesi della società appellata, fatta valere in primo grado e riproposta nel presente giudizio di appello, secondo cui l'opera in contestazione (denominata «serra») era già stata autorizzata dal Comune di Ascoli Piceno.

Le tavoli progettuali e la relazione tecnica della precedente concessione edilizia n. 45 del 1999 – la quale aveva espressamente assentito soltanto un intervento di «restauro e risanamento conservativo» della tettoia aperta a struttura verticale oggetto del condono edilizio n. 2910 del 1986, e non una ristrutturazione edilizia volta a creare un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente – non contenevano la rappresentazione di un locale chiuso e neppure degli infissi posti a chiusura della veranda, mentre la struttura accertata ha tamponature laterali in vetro, presenta travi di sostegno per la copertura, nonché un massetto in c.a. a sostegno delle porte in vetri (cfr. tavole allegate 07 e 09, nonché la documentazione fotografica attestante la natura dei lavori eseguiti sull'originaria struttura).

5.– Deve poi aggiungersi che l'opera oggetto dell'ordine di demolizione si pone anche in contrasto sostanziale con il piano particolareggiato esecutivo del “Centro Storico” del Comune di Ascoli Piceno (approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 7 del 2004, e successiva variante n. 19 del 2009), il quale esclude (nell'area in questione) qualsiasi possibilità di volumetrie aggiuntive, consentendo esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi.

6.– Non può, quindi, dubitarsi della legittimità della sanzione irrogata dal Comune che, in ragione di quanto detto, assume una connotazione del tutto vincolata in rapporto alla realizzazione di una struttura comportante un ampliamento volumetrico e una modifica del prospetto dell'edificio, in mancanza del prescritto titolo edilizio ed in contrasto sostanziale con la strumentazione urbanistica.

7.– Conclusivamente, l'appello è fondato e, per l'effetto, in riforma della sentenza gravata, il ricorso di primo grado va respinto.

7.1.– Le spese del doppio grado di lite seguono la soccombenza come di norma.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, respinge il ricorso di primo grado.

Condanna la società Sotim Limited al pagamento delle spese di lite del doppio grado di giudizio in favore del Comune appellante, che si liquidano in € 3.000,00, oltre IVA e CPA come per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 settembre 2018 con l'intervento dei magistrati:

Sergio Santoro, Presidente

Vincenzo Lopilato, Consigliere

Francesco Mele, Consigliere

Dario Simeoli, Consigliere, Estensore

Francesco Gambato Spisani, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**Dario Simeoli**

**IL PRESIDENTE**

**Sergio Santoro**

IL SEGRETARIO