

Publicato il 13/02/2026

N. 01182/2026REG.PROV.COLL.

N. 0****/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 Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale **** del 2023, proposto da -OMISSIS-, rappresentato e difeso dall'avvocato Francesco Iacopino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

-OMISSIS- -OMISSIS-, -OMISSIS-, -OMISSIS-, rappresentati e difesi dall'avvocato Giuseppe Restuccia, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Comune di ****, non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria (Sezione Seconda) n. 01899/2022, resa tra le parti, del permesso a costruire in sanatoria n.

**** del 10.12.2019 rilasciato dal Comune di **** (****) in favore del sig. -OMISSIS-

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di -OMISSIS- -OMISSIS- e di -OMISSIS- e di -OMISSIS-;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 14 gennaio 2026 il Cons. Davide Ponte e uditi per le parti gli avvocati come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La controversia decisa dalla sentenza qui appellata ha ad oggetto il permesso di costruire in sanatoria n. **** del 10 dicembre 2019, rilasciato dal Comune di **** in favore del sig. -OMISSIS-, relativo a un vano realizzato sul lastrico solare di un edificio condominiale. Avverso il citato atto i sigg. -OMISSIS-, -OMISSIS- e -OMISSIS- hanno proposto ricorso innanzi al TAR Calabria, deducendo plurimi profili di illegittimità del titolo edilizio, con particolare riferimento alla erronea qualificazione del manufatto quale vano tecnico, alla violazione della normativa urbanistica ed edilizia, nonché alla mancata applicazione della disciplina antisismica, in violazione degli artt. 93 e 94 del d.P.R. n. 380/2001.

2. Il giudice di prime cure, con sentenza n. 1899/2022, depositata il 2 novembre 2022, ha accolto il ricorso, respingendo le eccezioni preliminari di tardività e di carenza di interesse, ed ha annullato il permesso di costruire in sanatoria impugnato, ritenendo il manufatto non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, in quanto non qualificabile come volume tecnico e da ricondurre

alla nozione di sopraelevazione soggetta ad autorizzazione sismica, condannando altresì il controinteressato e il Comune resistente al pagamento delle spese di lite.

3. Con atto di appello, il sig. -OMISSIS- ha censurato la sentenza di primo grado, deducendo tre motivi di gravame. Nello specifico, l'appellante ha dedotto i seguenti motivi: 1) Sulla tardività dell'impugnazione – errore in iudicando - violazione dell'art. 64 cpa e dell'art. 115 cpc - omessa pronuncia, difetto di motivazione e di istruttoria; 2) Sulla mancanza di interesse ad agire – errore in iudicando – eccesso di potere per difetto del presupposto, arbitrarietà e contraddittorietà, sviamento per difetto di motivazione e di istruttoria; 3) Nel merito – erroneità e illogicità della sentenza, difetto di motivazione eccesso di potere e travisamento dei fatti - violazione e falsa applicazione di legge.

4. Si sono costituiti in giudizio -OMISSIS- -OMISSIS-, -OMISSIS-, -OMISSIS-.

5. All'udienza di smaltimento del 14 gennaio 2026 la causa è passata in decisione.

6. L'appello è infondato.

7. In relazione alla riproposta eccezione di tardività dell'impugnazione, va ribadito in generale che, nel caso di titolo edilizio assentito in sanatoria, il termine dell'impugnazione decorre dalla data in cui si abbia conoscenza che, per una determinata opera abusiva già esistente, sia stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, circostanza che deve essere dimostrata in giudizio al fine di far valere la tardività dell'impugnazione. Il destinatario di un provvedimento di sanatoria edilizia non può beneficiare anche della decorrenza dalla pubblicazione all'albo pretorio del termine di impugnativa del provvedimento a lui favorevole; beneficio di cui neppure gode chi abbia ottenuto il rilascio di un provvedimento autorizzatorio prima dell'inizio dei lavori (cfr. ad es. Consiglio di Stato, Sezione IV, sentenza 7 febbraio 2024, n. 1241 e Sezione VI, sentenza 6 agosto 2024, n. 6996).

Nel caso di specie, la piena conoscenza dell'atto di sanatoria impugnato – in assenza di qualsiasi elemento di prova di una effettiva conoscenza anteriore - si è

avuta in data 10 agosto 2020, con la conseguenza che il ricorso notificato in data 2 ottobre 2020 deve ritenersi tempestivo.

8. In relazione alla riproposta eccezione di carenza di interesse in capo agli originari ricorrenti, se è pur vero che la mera allegazione della vicinitas (intesa come stabile collegamento materiale tra l'immobile del ricorrente e quello interessato dai lavori) risulti di per sé insufficiente a comprovare la legittimazione a ricorrere e l'interesse al ricorso, necessitando per contro la positiva dimostrazione di un pregiudizio che attinga colui che insorge in sede giudiziale, nel caso di specie sono stati evidenziati concreti elementi di pregiudizio lamentati, in quanto i proprietari di appartamenti siti nel medesimo stabile condominiale ove è stato realizzato il vano sopraelevato – lamentano rischi di instabilità dell'immobile, conseguenti alla realizzazione di un vano sopraelevato senza il rispetto della normativa antisismica.

Quindi nella specie, lungi dal rifarsi alla mera vicinitas, il gravame risulta accompagnato dall'evidenziazione di specifici e rilevanti pregiudizi derivanti dal rilascio del titolo impugnato.

9. Infine, in relazione al merito della controversia di cui al terzo motivo di appello, assumono rilievo preminente i puntuali accertamenti svolti in sede di verifica di prime cure, rispetto ai quali l'atto di appello si limita a dedurre dati privi di analogo sostegno tecnico.

10. Dagli atti di causa emerge che il vano posto sul lastrico solare non si connota come volume tecnico così come propriamente definito e non rientra tra gli interventi locali secondo quanto disposto dalle NTC 2008, bensì di adeguamento, configurandosi come sopraelevazione dell'edificio esistente, ex art. 90 del testo unico edilizia, da assoggettare alle disposizioni autorizzative di cui agli artt. 93 e 94 del medesimo decreto.

11. Peraltro, alla necessità di autorizzazione sismica nel caso di "costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni" è correlata la necessità di conseguire il titolo autorizzativo all'oggettiva consistenza del manufatto e non già alla sua natura di talché la prospettata caratteristica di vano tecnico non incide sulla necessità di munirsi di tale titolo. Ciò appare invero anche coerente alla funzione preventiva delle verifiche sismiche ed ai rischi connessi, legati all'ingombro ed alla consistenza più che alla mera natura.

12. In linea di diritto, va ribadito che nell'attività edilizia la nozione di volume tecnico corrisponde ad un'opera priva di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali di essa; per tale ragione, i volumi tecnici sono tendenzialmente esclusi dal calcolo della volumetria solo a condizione che non assumano le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile (cfr. d es. Consiglio di Stato sez. V, 4/11/2024, n. 8720 e sez. IV, 14/02/2022, n. 1035).

13. Va quindi escluso che possa parlarsi di volumi tecnici in relazione a quelle parti del fabbricato che si pongono a sua "integrazione", come ad esempio un vano quale quello in esame, che si eleva al di sopra di un preesistente fabbricato e, implicandone la sopraelevazione, determina un aumento della volumetria precedente, non potendosi considerare volume tecnico.

14. Nel caso di specie inoltre il vano in questione è costituito da un unico ambiente, di superficie lorda pari a circa mq. 22,93 ; in proposito, priva di rilevanza è l'invocazione di superficie effettiva o netta inferiore, in quanto il vano risulta realizzato in sopraelevazione sul lastrico solare del condominio di quattro piani fuori terra, e consiste in una struttura con muri in parte in legno e in parte in muratura e una copertura piana in legno lamellare; è dotato di una finestra e una porta finestra in alluminio aperte sul lastricosolare; è collegato, all'interno, al piano

sottostante attraverso una scaletta a chiocciola; risulta occupato da un serbatoio d'acqua, uno scaldabagno e altro materiale vario (cfr. documentazione fotografica allegata all'istanza di sanatoria e verbale di sopralluogo dell'UTC, prot. n. 13526 del 21.6.2016).

15. Vanno quindi condivise le ulteriori valutazioni svolte in prime cure, nel senso che il vano è da qualificarsi come intervento riconducibile a sopraelevazione, da assoggettare ad autorizzazione sismica, ex art. 93 e 94 t.u. edilizia. Né il vano in questione può essere qualificato come “intervento minore” ai sensi dell'Allegato A, punto 15 o 16 della Delibera della Giunta Regionale della Calabria, n. 12 del 28 gennaio 2013, ossia tra quegli interventi esentati dalla trasmissione del progetto presso i Servizi Tecnici regionali.

16. Alla luce delle considerazioni che precedono l'appello va pertanto respinto.

Le spese del presente grado di giudizio, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna parte appellante al pagamento delle spese del presente grado di giudizio in favore di parte appellata, liquidate in complessivi euro 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori dovuti per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 gennaio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Claudio Contessa, Presidente

Giordano Lamberti, Consigliere

Raffaello Sestini, Consigliere

Giovanni Sabato, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Davide Ponte

IL PRESIDENTE

Claudio Contessa

IL SEGRETARIO