

Pubblicato il 12/10/2026

N. 01941/2026 REG.PROV.COLL.

N. 0****/2025 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 il Piemonte

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale **** del 2025, proposto da -OMISSIS-, rappresentata e difesa dagli avvocati Alessandro Fontanazza e Anna Maria Rivetti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di ****, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Alfredo Caviglione, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

del provvedimento Prot. n. /-OMISSIS-, privo di data, del predetto Comune di **** in persona del Dirigente Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, con cui ha dichiarato la S.C.I.A. in sanatoria n° -OMISSIS- presentata dalla ricorrente in relazione al fabbricato di sua proprietà inefficace e si conferma l'ordinanza

dirigenziale di ripristino dello stato dei luoghi n. -OMISSIS-, nonché di tutti i provvedimenti connessi.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 ottobre 2026 il dott. Gianluca Bellucci e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La ricorrente ha presentato al Comune di ****, in data -OMISSIS-, una s.c.i.a. alternativa al permesso di costruire per il recupero di un sottotetto a fini abitativi, ai sensi della L.R. n. 16/2018.

Il Comune, in data-OMISSIS-, ha sospeso la validità della s.c.i.a. facendo leva sulla pronuncia della Corte Costituzionale n. 119 del 4.7.2024, dichiarante l'incostituzionalità dell'art. 8, comma 6, della L.R. n. 7/2022, con conseguente necessità di verificare la capacità edificatoria residua del lotto e i parametri stabiliti dalle NTA e dal regolamento edilizio.

E' seguita l'ordinanza di demolizione del -OMISSIS-, finalizzata al ripristino del sottotetto abusivamente trasformato.

In data -OMISSIS- la ricorrente ha presentato una s.c.i.a. in sanatoria avente a oggetto il cambio di destinazione d'uso.

Il Comune, con atto del -OMISSIS- (documento n. 11 allegato al ricorso), ha dichiarato inefficace la pratica relativa alla s.c.i.a. del-OMISSIS-, confermando l'ordine di ripristino.

Avverso tale provvedimento la ricorrente è insorta deducendo varie censure.

Si è costituito in giudizio il Comune di ****.

All'udienza dell'8 ottobre 2026 la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

1. Con la prima censura la ricorrente deduce che la doppia conformità necessaria ai fini della sanatoria edilizia va accertata anche in relazione alle norme di legge vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso e della presentazione dell'istanza, talchè il Comune avrebbe errato nell'applicare la legge regionale in relazione all'art. 36 bis del d.p.r. n. 380/2001 e alle circolari e al parere della Regione.

La doglianza è infondata.

L'art. 6, comma 1, della L.R. n. 16/2018 consente il recupero del sottotetto a fini abitativi “purchè esistente alla data del 31 dicembre 2023 e legittimo alla data di presentazione dell'istanza”. Ciò in sintonia con l'art. 2 bis, comma 1 quater, del d.p.r. n. 380/2001.

Dal tenore della norma si evince che lo stato del sottotetto deve essere in partenza legittimo, ovvero legittimo al momento della presentazione della domanda avente a oggetto il suo recupero a fini abitativi.

Nel caso in esame, al momento della presentazione dell'istanza (di sanatoria), erano già stati realizzati nel sottotetto non abitabile alcuni tramezzi e un bagno, ovvero opere di mutamento di destinazione da “non abitabile” ad “abitabile”, ma tali opere, prive di titolo edilizio, collidevano con l'art. 18, comma 4.2.3, dell'allegato 1 al regolamento edilizio, talché non si è realizzata la condizione, prevista dal legislatore regionale, della legittimità del manufatto.

2. Con il secondo mezzo la parte istante lamenta la genericità del rinvio alla circolare ****, con conseguente motivazione insufficiente, incongrua e contraddittoria e violazione dell'art. 3 della legge n. 241/1990.

Il rilievo non ha pregio.

L'impugnato provvedimento dà contezza dei propri presupposti di fatto e di diritto evidenziando il tipo di opere realizzate (tramezzature e bagno, originanti locali abitabili), le norme di riferimento (l'art. 18 del regolamento edilizio, la L.R. n.

16/2018, l'art. 9 bis del d.p.r. n. 380/2001) e il loro contenuto ed effetto ai fini della sanabilità.

Inoltre, ampia motivazione è offerta dall'ordinanza dirigenziale n.-OMISSIS-, confermata con l'atto impugnato, talché nel caso in esame ricorre anche una motivazione per relationem idonea a fornire ulteriori delucidazioni.

3. Con il terzo motivo, dedotto in via subordinata, la ricorrente solleva questione di costituzionalità dell'art. 6 della L.R. n. 16/2018 per disparità di trattamento e irragionevolezza.

La doglianza è manifestamente infondata.

La posizione di chi ha già realizzato, senza permesso di costruire, le opere di trasformazione (violando la disciplina edilizia che impone, come regola generale, il previo ottenimento del titolo abilitante) è diversa dalla posizione di chi possiede un sottotetto non abitabile e, prima di effettuare gli interventi idonei a rendere abitabile il manufatto, presenta domanda di titolo edilizio.

Del resto il citato art. 6 della L.R. si pone come disposizione eccezionale, riferita ai soli sottotetti esistenti prima di una certa data e circoscritta alle porzioni immobiliari legittime alla data di presentazione dell'istanza, così alludendo a una liceità di partenza che premia i sottotetti regolarmente realizzati, solo come tali possibile oggetto di mutamento quanto alla destinazione d'uso.

4. Con la quarta censura l'esponente deduce che il richiamato art. 9 bis del d.p.r. n. 380/2001 non è applicabile ai procedimenti di rilascio di titoli in sanatoria e comunque non rende rilevanti tutte le difformità esistenti nell'edificio, lamenta quindi la violazione di detta norma, la carenza di istruttoria e l'insufficiente o assente motivazione.

La doglianza non è condivisibile.

Il fondamento dell'impugnato provvedimento è costituito principalmente dall'art. 6 della L.R. n. 16/2018, il quale è chiaro nel prescrivere una situazione di

legittimità del sottotetto alla data di presentazione dell'istanza. Valgono al riguardo le considerazioni espresse dal Collegio nel trattare il primo e il terzo motivo di gravame.

5. Con il quinto mezzo la parte istante lamenta che l'atto impugnato omette di indicare il termine e l'autorità cui è possibile ricorrere; aggiunge che l'indicazione, contenuta nell'atto, del responsabile del procedimento e il fatto che sia in esso precisato che l'U.T.C. è a disposizione per chiarimenti renderebbero difficile comprendere se si tratti di provvedimento definitivo e impugnabile.

Il rilievo non ha alcun pregio.

L'omessa indicazione del termine e dell'autorità cui ricorrere costituisce al più irregolarità formale, insuscettibile di inficiare la validità dell'atto impugnato; peraltro l'interessata ha proposto ricorso tempestivamente e presso l'organo giurisdizionale competente, talchè la denunciata omissione non l'ha indotta in errore.

Per il resto, non si comprende come l'indicazione del responsabile del procedimento e le altre precisazioni oggetto della censura in esame possano fuorviare dalla corretta comprensione dei contenuti e degli effetti del provvedimento. In ogni caso, il tenore del ricorso dimostra la piena comprensione del significato del gravato provvedimento.

6. In conclusione, il ricorso deve essere respinto.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente a corrispondere al Comune la somma di euro 3.000 (tremila) oltre accessori di legge.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (e degli articoli 5 e 6 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016), a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità.

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 8 ottobre 2026 con l'intervento dei magistrati:

Gianluca Bellucci, Presidente, Estensore

Marco Costa, Referendario

Alessandro Fardello, Referendario

IL PRESIDENTE, ESTENSORE
Gianluca Bellucci

IL SEGRETARIO