

Pubblicato il 01/07/2026

N. 00977/2026 REG.PROV.COLL.

N. 0****/2024 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 la Puglia

Lecce - Sezione Prima

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale **** del 2024, proposto da ****, rappresentata e difesa dall'avvocato Marco Vozza, 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 Francesco Meo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

****, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, non costituita in giudizio;

per l'annullamento

- del provvedimento di diniego di cui al prot. n. ****/2024 del Comune di ****, Ufficio dello Sportello Unico per l'Edilizia, dell'11.07.2024 e notificato in pari data, con il quale l'intimata Amministrazione comunale comunicava alla ricorrente “il/

diniego definitivo del permesso di costruire per i motivi già citati presenti nella precedente comunicazione ai sensi dell'art. 10-bis della legge 241/90, che restano confermati e le motivazioni aggiunte anche in risposta alle controdeduzioni”;

- nonché, ove necessario e per quanto di interesse, della comunicazione ex art. 10-bis L. n. 241/1990, del 10.06.2024, con cui l'Amministrazione intimata “*esprime parere non favorevole al rilascio dell'invocato permesso di costruire*”; della nota Prot. n. ****/2023;

- di ogni altro atto presupposto, connesso e/o consequenziale.

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 9 giugno 2026 il dott. Elio Cucchiara e uditi per le parti i difensori come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente è titolare di un terreno sito nel territorio del Comune di ****, presso il quale è presente un manufatto collabente, legittimato a mezzo di permesso di costruire in sanatoria n. **** del 2 aprile 2011.

1.1. Con istanza del 3 aprile 2023 la ricorrente richiedeva al Comune il rilascio del permesso di costruire ai fini dell'esecuzione su detto immobile di un intervento di “*ripristino dell'edificio crollato ai sensi dell'art. 3, comma d) del D.P.R. 380/2001 mantenendo la stessa sagoma e volumetria e il cambio di destinazione d'uso della superficie destinata a deposito richiamata nel PdC n. **** del 02/04/2011 in superficie abitativa*” (pag. 3 della relazione tecnica integrativa del 20 maggio 2024).

1.2. In data 2 maggio 2023 il Comune richiedeva l'invio di documentazione integrativa, trasmessa dalla ricorrente in data 20 maggio 2023.

1.3. Il Comune, quindi, con nota del 10 giugno 2024, trasmetteva il preavviso di rigetto ex art. 10 bis l. 241/1990, evidenziando, in sintesi, l'insussistenza di adeguata dimostrazione della *“effettiva esistenza degli involucri edilizi riportati nell'istanza”* e la mancanza, in relazione all'originaria pratica di rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dei pareri delle autorità competenti in relazione ai vincoli gravanti sull'area.

1.4. La ricorrente faceva pervenire le proprie osservazioni in data 9 luglio 2024.

1.5. Infine, con atto prot. n. **** dell'11 luglio 2024, il Comune di **** disponeva il rigetto definitivo dell'istanza.

2. Conseguentemente, con atto notificato e depositato in data 11 settembre 2024, la ricorrente ha impugnato innanzi a questo TAR il suddetto provvedimento di diniego, unitamente agli atti connessi, chiedendone l'annullamento sulla scorta dei seguenti motivi di censura:

- *“VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 3 L. N. 241/90. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 10 DPR 380/2001. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 97 COST.. ECCESSO DI POTERE SOTTO DIVERSI PROFILI. ILLOGICITÀ. IRRAGIONevolezza. INGIUSTIZIA MANIFESTA. VIOLAZIONE DELLE NORME DEL GIUSTO PROCEDIMENTO”*.

Con il primo motivo è dedotto il difetto di motivazione e la perplessità del provvedimento di diniego impugnato, in quanto non si comprenderebbe se i riferimenti contenuti in motivazione in ordine alla mancanza dei pareri delle autorità preposte alla tutele dei vincoli gravanti sull'area siano volti a sostenere l'illegittimità del permesso di costruire in sanatoria rilasciato nel 2011 oppure se siano da intendersi come direttamente ostativi al rilascio del titolo richiesto e, in secondo luogo, non risultando precisato se il richiamo all'ulteriore vincolo di cui alla legge n. 353/2000 sia inteso dall'amministrazione come del tutto preclusivo

all'esercizio dello *ius aedificandi*. Nell'ambito del primo motivo è dedotta, inoltre, l'illegittimità della scelta dell'amministrazione di emettere un provvedimento fondato su plurime ragioni motivazionali, in tal modo ostacolando l'esercizio del diritto di difesa e manifestando una volontà preconcepita di addivenire al rigetto dell'istanza.

- “*VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 10-BIS L. N. 241/90. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 3 L. N. 241/90. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 10 DPR 380/2001. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 97 COST.. ECCESSO DI POTERE SOTTO DIVERSI PROFILI. ILLOGICITÀ. IRRAGIONevolezza. INGIUSTIZIA MANIFESTA. VIOLAZIONE DELLE NORME DEL GIUSTO PROCEDIMENTO*”.

Con il secondo motivo di ricorso è dedotta la violazione dell'art. 10 bis l. 241/1990, in quanto il Comune, nel provvedimento di diniego definitivo, avrebbe introdotto dei motivi nuovi non individuati nel preavviso di rigetto e consistenti, in particolare, nei rilievi relativi alla mancanza dell'autorizzazione paesaggistica, alla non ammissibilità del cambio di destinazione d'uso per uno dei due vani che compongono il corpo di fabbrica e alla sussistenza del vincolo di cui alla legge n. 353/2000 in materia di aree percorse dal fuoco.

- “*VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 3 L. N. 241/90. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 10 DPR 380/2001. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 31 L. N. ****/1985. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ARTT 2699 E 2700 CC. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 10 L. N. 353/2000. VIOLAZIONE E/O FALSA APPLICAZIONE ART. 97 COST.. ECCESSO DI POTERE SOTTO DIVERSI PROFILI. ILLOGICITÀ.*

IRRAGIONEVOLEZZA. INGIUSTIZIA MANIFESTA. VIOLAZIONE DELLE NORME DEL GIUSTO PROCEDIMENTO”.

Con il terzo motivo di ricorso è dedotta l'illegittimità ed erroneità nel merito delle ragioni poste dall'amministrazione a fondamento del diniego. La ricorrente, in sintesi, ha dedotto di aver fornito adeguata dimostrazione in ordine all'effettiva consistenza del fabbricato, evidenziando, in particolare, che il Comune avrebbe disatteso l'accertamento sulla consistenza dello stato dei luoghi già operato in sede di rilascio del permesso in sanatoria del 2011, pur trattandosi di un atto pienamente produttivo di effetti e non oggetto di interventi in autotutela da parte dell'amministrazione. La ricorrente, inoltre, ha dedotto l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso richiesto, l'irrilevanza ai fini del diniego dei rilievi in ordine alla necessità dell'autorizzazione paesaggistica (trattandosi di circostanza che avrebbe dovuto unicamente determinare l'avvio del procedimento volto al suo rilascio) e la compatibilità dell'intervento proposto con le previsioni di vincolo di cui alla legge n. 353/2000.

2.1. Il Comune di **** si è costituito in giudizio in data 3 ottobre 2024 per resistere al ricorso. La ****, regolarmente intimata, non si è costituita in giudizio.

2.2. In data 4 ottobre 2024 il Comune ha depositato una memoria difensiva, con la quale ha replicato al ricorso. L'amministrazione, in particolare, ha rilevato che non vi sarebbe prova della preesistente consistenza dell'immobile oggetto dell'istanza, non potendo assumere rilievo in senso contrario il permesso in sanatoria del 2011. Il Comune, inoltre, ha ribadito la legittimità delle ulteriori ragioni di diniego elencate nel provvedimento e dedotto il rispetto delle previsioni di cui all'art. 10 bis l. 241/1990 e comunque l'irrilevanza delle relative contestazioni a fronte della natura vincolata del diniego. L'amministrazione, infine, ha dedotto l'insussistenza dei presupposti per la concessione della tutela cautelare.

2.3. In data 8 ottobre 2024 la ricorrente ha depositato una dichiarazione di rinuncia all'istanza cautelare proposta unitamente al ricorso.

2.4. Alla camera di consiglio del 9 ottobre 2024 il Collegio ha preso atto della rinuncia.

2.5. In data 4 febbraio 2026 il Comune di **** ha depositato una memoria difensiva, con la quale ha ulteriormente suffragato le proprie posizioni, insistendo per il rigetto del ricorso.

2.6. In data 9 maggio 2026 la ricorrente ha depositato una memoria difensiva, con la quale ha nuovamente ribadito le ragioni poste a sostegno della domanda, evidenziando, in particolare, che il provvedimento di sanatoria del 2011 fornirebbe prova dell'esatta sagoma e volumetria dell'immobile.

2.7. In data 18 maggio 2026 il Comune di **** ha depositato una memoria di replica, con la quale ha ulteriormente insistito nelle proprie posizioni.

2.8. A esito dell'udienza pubblica del 9 giugno 2026 la causa è stata trattenuta in decisione.

3. Il Collegio ritiene di dover procedere in primo luogo, in ragione della loro natura assorbente, all'esame delle censure proposte dalla ricorrente nell'ambito del terzo motivo di ricorso e con le quali è stata dedotta l'illegittimità del provvedimento impugnato nella parte in cui il Comune ha ritenuto insussistenti i presupposti per la qualificazione dell'intervento come volto alla ristrutturazione edilizia mediante ricostruzione di un immobile diruto, non sussistendo adeguata prova dell'effettiva consistenza del fabbricato preesistente e, altresì, della sua coincidenza con quello che risulterebbe in base al progetto presentato.

3.2. Le censure sul punto sono infondate.

3.1. Ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d, d.P.R. 380/2001, rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia *“gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la*

preesistente consistenza”. Peraltro, trattandosi nel caso di specie di area sottoposta a vincolo paesaggistico, l'intervento di ricostruzione è riconducibile alla categoria della ristrutturazione *“soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”*.

3.2. Quanto, inoltre, all'ambito applicativo di tale disposizione *“La giurisprudenza univoca, anche di questo Consiglio, ha chiarito che: "Nell'ambito di una ristrutturazione edilizia è necessaria la preesistenza di un fabbricato ben identificabile nella sua consistenza e nelle sue caratteristiche planivolumetriche e architettoniche potendo, dunque, procedere con sufficiente grado di certezza, alla ricognizione degli elementi strutturali dell'edificio, in modo tale che, seppur in parte diruto, ovvero non abitato o abitabile, esso possa essere individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale in relazione anche alla sua destinazione" (Cons. St., Sez. VI, n. 7046 del 2019); in assenza di tali elementi, il cui onere probatorio grava sulla parte interessata, a venire in rilievo è un intervento di nuova costruzione, con conseguente applicazione del regime proprio del permesso di costruire...”* (Cons. Stato, Sez. VII, sent. n. 3486 del 22 aprile 2025).

3.3. Ciò posto, con riferimento alla presente vicenda deve rilevarsi come, dagli atti disponibili, non emerga prova dell'esatta consistenza dell'immobile oggetto del proposto intervento e comunque dell'effettiva coincidenza dell'edificio finito per come rappresentato in progetto (il quale comporta la realizzazione di un immobile costituito di due vani, di cui l'uno di circa 133 mq e l'altro di circa 137 mq), con la struttura originaria, risultando piuttosto significativi elementi di segno contrario attestanti delle dimensioni notevolmente inferiori rispetto a quelle indicate.

3.4. I rilievi fotografici allegati, infatti, attestano unicamente la presenza di rovine dalle quali non è in alcun modo possibile apprezzare la precedente consistenza dell'edificio (e, quindi, la sua effettiva estensione, la suddivisione degli ambienti, le altezze ecc...). Invece, la relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 12 novembre

2004 (resa nel giudizio di esecuzione immobiliare n. 271/2003 svoltosi innanzi al Tribunale di Taranto e avente ad oggetto il terreno di che trattasi) accerta la presenza *in loco* soltanto di “... *un piccolo locale deposito con pareti in blocchi di tufo ed in una piattaforma su pareti in blocchi di tufo, probabilmente realizzata per funzionare da cisterna*”, di circa 23 mq. Inoltre, anche nel conseguente decreto giudiziale di trasferimento del bene del 2 febbraio 2009, il fabbricato è individuato come “*un piccolo locale depositato di circa 23 mq e altri manufatti adiacenti di scarsa consistenza e importanza*”. Infine, l’atto notarile di compravendita del 12 maggio 2022 (sulla base del quale la ricorrente ha acquistato il terreno e il fabbricato) individua il bene venduto nei seguenti termini: “*piccolo manufatto allo stato collabente... posto al piano terra, consistente in un piccolo locale di circa 23 (ventitrè) metri quadrati e altri manufatti adiacenti, con circostante terreno pertinenziale*”.

3.5. I suddetti elementi dimostrano, quindi, la fondatezza dei rilievi dell’amministrazione comunale, con i quali è stato evidenziato che non vi sarebbero elementi sufficienti per ritenere che il fabbricato prima del crollo avesse l’estensione e la consistenza indicata nel progetto della ricorrente, risultando unicamente prova della presenza di un manufatto di dimensioni sensibilmente più contenute.

3.6. Il Collegio, inoltre, non ritiene che a diversa conclusione possa addivenirsi sulla base del permesso di costruire in sanatoria rilasciato nel 2011.

3.7. In particolare, pur descrivendosi nel provvedimento l’immobile condonato come composto da “1. *un locale uso abitativo della Su per mq. 136,83*; 2. *un locale non residenziale per mq. 131,56*” tale sola circostanza non può ritenersi dirimente, dovendosi considerare che la presupposta domanda di condono del 1986 (prodotta in atti dal Comune) veniva formulata unicamente per un fabbricato ad uso non abitativo di dimensioni notevolmente inferiori (individuato in circa 23 mq di superficie) e, quindi, per una struttura evidentemente diversa da quella poi

individuata nel provvedimento finale, sicché quest'ultimo deve ritenersi frutto di un evidente errore e non può che rilevarsi *incidenter tantum* la nullità per inesistenza dell'oggetto nella parte in cui concede la legittimazione di opere di cui non è stata mai richiesta la sanatoria. In ogni caso, anche a prescindere da tale rilievo, dalla documentazione relativa al procedimento di sanatoria non risulta nemmeno che il permesso del 2011 (peraltro rilasciato anche in carenza dell'autorizzazione paesaggistica) sia stato emesso a seguito di un effettivo accertamento della reale consistenza dell'immobile, risultando unicamente il mero richiamo alle tavole predisposte dal tecnico della parte istante.

3.8. Per tale ragione, il solo richiamo al permesso in sanatoria del 2011, a fronte di quanto evidenziato in ordine al suo contenuto e, altresì, nel confronto con gli altri elementi probatori di segno contrario sopra riportati, non può ritenersi idoneo a dimostrare l'esatta consistenza dell'immobile preesistente e la sua coincidenza con quello di cui al progetto di ricostruzione presentato dalla ricorrente, risultando, pertanto, legittimo il diniego opposto dal Comune in ragione della ritenuta insussistenza delle condizioni per ricondurre l'intervento alle ipotesi contemplate dall'art. 3, co. 1, lett. d, d.P.R. 380/2001.

4. Quanto evidenziato consente, infine, alla luce della natura plurimotivata del provvedimento impugnato, l'assorbimento degli altri motivi di censura proposti dalla ricorrente avverso le ulteriori ragioni ostative all'accoglimento dell'istanza (cfr. *ex multis* Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 7093 del 20 agosto 2025), considerato, inoltre, che la questione relativa alla prova della consistenza dell'immobile era stata già evidenziata anche nel preavviso di diniego e che tale rilievo costituisce, da solo considerato, chiara e sufficiente giustificazione della determinazione assunta, non potendo, pertanto, ritenersi rilevanti con riferimento a tale profilo le censure proposte nell'ambito del primo e del secondo motivo di ricorso e dovendosi, in ogni caso, precisare che la scelta del Comune di fondare il provvedimento su

plurime ragioni ostative non può ritenersi di per sé illegittima, costituendo, piuttosto, compiuto esercizio della funzione amministrativa.

5. Per quanto detto, conclusivamente, il ricorso è infondato e deve essere rigettato.

6. Sussistono giuste ragioni per l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti, tenuto conto, in particolare, della natura valutativa del giudizio in ordine agli elementi probatori relativi alla consistenza del fabbricato oggetto dell'istanza edilizia.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia Lecce - Sezione Prima definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

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

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del giorno 9 giugno 2026 con l'intervento dei magistrati:

Antonio Pasca, Presidente

Daniela Rossi, Referendario

Elio Cucchiara, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Elio Cucchiara

IL PRESIDENTE
Antonio Pasca

IL SEGRETARIO