

Pubblicato il 16/10/2026

N. 01972/2026 REG.PROV.COLL.

N. 00****/2022 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 Toscana

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale **** del 2022, proposto da ****, rappresentata e difesa dall'avvocato Giovanni Ligato, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

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

e con l'intervento di

ad

opponendum:

****, rappresentato e difeso dagli avvocati Cino Benelli, Francesca Cipriani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico eletto presso lo studio dell'avvocato Cino Benelli in ****, ****, n. ****;

per l'annullamento

- dell'ordinanza n. **** del 08.02.2022 - **** - emessa dal Comune di ****, Area Tecnica, in persona del Responsabile dell'area tecnica, notificata il 01.03.2022,

avente ad oggetto *“ingiunzione di demolizione di opere valutate ripristinabili eseguite a seguito di interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistico edilizie dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio, o dei regolamenti edilizi (Art. 201 comma 1 Legge Regione Toscana 65/2014”*, con la quale si ingiungeva alla sig.ra **** Laila, responsabile in qualità di comproprietaria dell'immobile suddetto, la demolizione ovvero rimozione delle opere descritte, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento, per rendere l'immobile nuovamente conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi;

- nonché di ogni altro atto presupposto e/o consequenziale ancorché incognito.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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 29 settembre 2026 la dott.ssa Silvia De Felice e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La sig.ra **** impugna l'ordinanza n. **** dell'8 febbraio 2022, con la quale il Comune di **** le ha ingiunto la rimozione di opere eseguite a seguito di comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) n. ****/2020, presentata in data 2 ottobre 2020, ai sensi dell'art. 136, comma 4 della L.R.T. n. 65/2014.

L'intervento oggetto della CILA consisteva nella chiusura di una porta di collegamento posta fra due distinte porzioni di un unico immobile con destinazione a “laboratorio artigianale”, sito nel Comune di ****, Fraz. ****, al fine di determinarne il materiale frazionamento in due unità immobiliari distinte, con la medesima destinazione, ricadenti, rispettivamente, sui subalterni **** e ****.

Secondo l'Amministrazione, l'intervento contrasterebbe con le vigenti normative igienico-sanitarie, posto che una delle due unità immobiliari a destinazione "laboratorio artigianale" scaturite dal suddetto frazionamento (quella sul subalterno ****) sarebbe priva di servizio igienico, in violazione dei requisiti previsti dall'Allegato IV, punto 1.13 del d.lgs. n. 81/2008.

La ricorrente afferma che l'intervento di chiusura della porta di collegamento sarebbe stato eseguito sul solo subalterno n. ****, di sua esclusiva proprietà, già dotato dei necessari servizi igienico-sanitari; il subalterno n. ****, rimasto privo dei servizi igienici, sarebbe invece di proprietà esclusiva dell'ex coniuge, sig. ****.

Al riguardo, nel ricorso si precisa che:

- con scrittura privata del 30 novembre 2010 è stata sciolta la comunione legale sul capannone industriale censito al catasto urbano di **** al foglio ****, particella ****, subalterno ****, in comproprietà della ricorrente e dell'ex coniuge, sig. ****, con attribuzione, rispettivamente, di una quota di 2/3 e di 1/3 dell'immobile;
- nella medesima scrittura privata si stabiliva che la sig.ra **** **** avrebbe continuato a detenere la porzione di immobile già nella sua materiale disponibilità, corrispondente a circa 2/3 dell'intero;
- con denuncia di variazione catastale del 9 ottobre 2020, il subalterno n. **** è stato soppresso e sostituito dai subalterni n. **** (intestato alla ricorrente) e n. **** (intestato al sig. ****);
- il tribunale ordinario di Prato, con ordinanza del 21 luglio 2021, ha accertato e dichiarato l'autenticità delle sottoscrizioni apposte alla scrittura privata e ha contestualmente accertato e dichiarato l'effettiva attribuzione dei beni agli ex coniugi per le quote ivi pattuite;
- la pronuncia è passata in giudicato, come attestato dalla cancelleria del Tribunale di Prato.

Ad avviso della ricorrente, pertanto, gli effetti verso i terzi dell'accertamento giudiziale dovrebbero farsi retroagire alla data di trascrizione della domanda giudiziale (16 febbraio 2021), mentre tra le parti l'effetto traslativo si sarebbe prodotto già dalla sottoscrizione della scrittura del 30 novembre 2010.

Per tali ragioni, la CILA sarebbe stata legittimamente presentata dalla ricorrente per l'esecuzione di un intervento di edilizia libera che interessava esclusivamente il subalterno ****, di sua esclusiva proprietà.

Avverso il provvedimento impugnato vengono quindi formulate le seguenti censure:

a) Travisamento dei fatti e difetto di istruttoria.

L'ordinanza impugnata muoverebbe dall'erroneo presupposto che la ricorrente fosse comproprietaria dell'intero immobile e che la CILA riguardasse opere su bene comune, quando invece — alla data del provvedimento — la divisione era già accertata giudizialmente con sentenza passata in giudicato e il catasto riportava già la nuova intestazione per subalterni distinti; l'ingiunzione emessa dal Comune, a causa di un'istruttoria assolutamente carente, sarebbe stata pertanto illegittimamente indirizzata alla sig.ra ****, pur essendo la carenza riscontrata riferibile ad un bene (subalterno ****) su cui la stessa non ha alcun diritto o potestà, in quanto di proprietà esclusiva del sig. ****.

b) Violazione e falsa applicazione dell'art. 136, comma 2, lett. a) della L.R.T. n. 65/2014 e dell'art. 6-*bis* del d.P.R. n. 380/2001. Inapplicabilità dell'art. 201, comma 1 della L.R.T. n. 65/2014.

In base alle norme regionali e nazionali citate, l'intervento — consistente nella semplice chiusura di una porta di collegamento senza interessamento di parti strutturali, senza modifica dei prospetti, senza variazione della destinazione d'uso — è stato legittimamente eseguito, previa presentazione di una CILA.

L'intervento suddetto, peraltro, non avrebbe comportato la violazione delle vigenti normative igienico-sanitarie (come erroneamente rilevato dalla Amministrazione), poiché il nuovo laboratorio autonomo realizzato sul subalterno di proprietà della ricorrente è dotato del servizio igienico previsto dalla legge, mentre tale carenza riguarderebbe solo la parte del bene di proprietà esclusiva del sig. ****, sulla quale la sig.ra **** non ha alcuna potestà.

c) Violazione dell'obbligo di motivazione di cui all'art. 3 della l. n. 241/1990.

L'Ordinanza impugnata si limiterebbe a richiamare la pretesa violazione delle normative igienico-sanitarie per la mancanza del servizio igienico in una delle unità immobiliari derivate dal frazionamento, senza alcun riferimento alla differente titolarità delle stesse e senza tenere conto del reale stato dei luoghi, come sopra rappresentato.

2. Il Comune di ****, seppure ritualmente evocato in giudizio, non si è costituito.

3. Il sig. **** ha svolto intervento *ad opponendum*, preliminarmente evidenziando che il ricorso non gli è stato notificato, nonostante la sua innegabile qualità di controinteressato, ed eccependo, pertanto, l'inaammissibilità del gravame.

Nel merito, l'interveniente sostiene che l'ordinanza di ingiunzione è stata legittimamente indirizzata alla ricorrente, in quanto unica autrice dell'intervento ritenuto illegittimo, eseguito peraltro in assenza del proprio assenso, in qualità di proprietario di una parte dell'immobile oggetto di trasformazione, direttamente incisa dal frazionamento.

4. All'udienza pubblica straordinaria per lo smaltimento dell'arretrato del 29 settembre 2026, in vista della quale le parti hanno depositato memorie conclusionali e di replica, la causa è stata discussa e trattenuta in decisione.

5. In accoglimento dell'eccezione sollevata dall'interveniente, il Collegio rileva innanzi tutto la tardività del deposito della memoria conclusionale di parte ricorrente, avvenuto in data 30 luglio 2026, e dunque oltre i termini di cui all'art.

73, comma 1 c.p.a.; il termine di trenta giorni (liberi), da computarsi a ritroso rispetto all'udienza pubblica, soggiace infatti alla sospensione feriale dei termini (cfr., tra le tante, Cons. Stato, sez. VII, 9 aprile 2024, n. 3236) e scadeva pertanto in data 29 luglio 2026.

6. In ogni caso, il ricorso è inammissibile per mancata notifica al controinteressato, come ancora una volta eccepito dall'interveniente.

Va innanzi tutto chiarito che l'intervento indicato nella CILA presentata dalla sig.ra ****, pur essendo stato materialmente realizzato attraverso la semplice chiusura di una porta di collegamento tra porzioni dell'immobile originario appartenenti a soggetti diversi, sotto il profilo urbanistico e edilizio deve qualificarsi come intervento di frazionamento, finalizzato dunque a trasformare un bene materialmente e funzionalmente unico in due distinte ed autonome unità immobiliari.

Tale intervento, pertanto, ha inciso direttamente anche sulla porzione del bene di proprietà del sig. **** che, proprio a causa di esso, è rimasta priva del solo servizio igienico presente nell'immobile, originariamente asservito all'intero ed unico laboratorio artigianale.

E' evidente, dunque, che il sig. **** è titolare di un interesse qualificato alla conservazione del provvedimento impugnato, con il quale l'Amministrazione ha ingiunto alla ricorrente di rimuovere il tamponamento della porta preesistente che ha consentito la creazione di due unità immobiliari distinte, una delle quali, la sua, rimasta priva dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla legge.

Il fatto che il sig. **** non fosse nominativamente indicato nell'ordinanza impugnata non rileva, atteso che, per consolidata giurisprudenza, la qualità di controinteressato va individuata anche in capo al soggetto che, oltre ad avere un interesse analogo e contrario a quello che legittima la proposizione del ricorso (c.d.

elemento sostanziale), sia indicato nel provvedimento o comunque “agevolmente individuabile” (elemento formale).

Il controinteressato è dunque colui che “... *sebbene non specificamente nominato nel provvedimento impugnato, può essere individuato, quale soggetto titolare di un interesse contrapposto a quello del ricorrente, senza necessità di consultare ulteriori documenti o, comunque, di effettuare ulteriori ricerche*” (cfr. Cons. Stato, sez. V, 4 febbraio 2025, n. 889; Id., 11 ottobre 2024, n. 8172 e giurisprudenza ivi citata).

Ebbene, nel caso di specie non vi è dubbio che la ricorrente fosse in grado di individuare agevolmente il soggetto controinteressato, dal momento che era perfettamente a conoscenza della complessiva situazione proprietaria dell’immobile originario, dettagliatamente descritta nello stesso ricorso, e degli effetti che l’intervento realizzato ha prodotto sull’immobile originario e sulle due unità venute in essere a seguito del frazionamento; il sig. ****, inoltre, in data 10 gennaio 2022 aveva presentato al Comune un esposto, proprio per denunciare la realizzazione dell’intervento di frazionamento oggetto dell’odierna controversia, indirizzato, per conoscenza, alla stessa ricorrente (cfr. doc. 1 dell’interveniente).

A quanto sopra si aggiunga che nel caso di specie si è di fronte ad un’ipotesi di omessa notificazione del ricorso e non di nullità della stessa; non può pertanto essere attribuita efficacia sanante all’intervento del controinteressato pretermesso, comunque svolto oltre il termine utile per la proposizione dell’impugnazione e al dichiarato fine di eccepire l’inammissibilità del gravame (cfr. Cons. Stato, sez. II, 25 febbraio 2026, n. 1518 e ampia giurisprudenza ivi citata; T.A.R. Puglia, Bari, sez. II, 5 maggio 2020, n. 628; T.A.R. Toscana, sez. I, 31 dicembre 2018, n. 1700).

Né, d’altra parte, alla ricorrente può essere concessa la rimessione in termini per errore scusabile, atteso che, secondo la giurisprudenza, “*nel contesto del processo amministrativo, le disposizioni in materia di notifica del ricorso amministrativo ai controinteressati risultano da tempo chiare e di univoca portata, tali cioè da non potere ingenerare*

oggettive ragioni di incertezza su questioni di diritto, sicché non è concedibile, come nella specie, la rimessione in termini per errore scusabile in caso di mancata notifica del ricorso ad almeno un controinteressato” (cfr. Cons. Stato, sez. V, 6 settembre 2024, n. 7467).

7. Fermo restando tutto quanto precede, per completezza si evidenzia, nel merito, che le censure formulate nel ricorso non sono comunque fondate.

Ed invero, la ricorrente risulta la legittima destinataria dell’ordinanza impugnata, poiché è proprietaria di una porzione dell’immobile oggetto dell’intervento, ha presentato la necessaria pratica edilizia e ha materialmente eseguito le opere finalizzate al frazionamento.

Inoltre, come detto al paragrafo che precede, la ricorrente non ha eseguito il semplice tamponamento di una porta, ma un intervento di frazionamento, che ha dato vita a due unità immobiliari distinte e autonome, determinando così – tra l’altro senza il consenso dell’altro proprietario – la sostanziale trasformazione dell’intero immobile che, inizialmente, a prescindere dalla presenza di due distinte porzioni afferenti a proprietari diversi, era unico, sotto il profilo materiale e funzionale. È stato dunque l’intervento posto in essere dalla ricorrente a determinare la situazione di illegittimità rilevata dall’Amministrazione, per carenza dei requisiti igienico-sanitari, dell’unità immobiliare insorta sul subalterno ****.

L’ordinanza, infine, diversamente da quanto sostenuto dalla ricorrente, non le impone di intervenire su un bene in proprietà di un soggetto terzo, per aggiungere il servizio igienico mancante, ma solo di ripristinare l’originario stato dell’immobile, eliminando il tamponamento della porta che essa stessa ha eseguito e, di conseguenza, il frazionamento che ne è derivato.

8. In conclusione, il ricorso va dichiarato inammissibile.

9. Le spese di lite, in ossequio al principio della soccombenza, vanno poste a carico della ricorrente e liquidate a favore dell’interveniente *ad opponendum* nella misura di cui al dispositivo.

Nulla è dovuto per le spese nei riguardi del Comune di ****, che non si è costituito in giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo dichiara inammissibile.

Condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese di lite nei riguardi del sig. **** Romano, liquidandole in € 2.000,00 oltre oneri accessori come per legge.

Nulla spese nei riguardi del Comune di ****.

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

Così deciso in **** nella camera di consiglio del giorno 29 settembre 2026 con l'intervento dei magistrati:

Carlo Modica de Mohac di Grisi', Presidente

Germana Lo Sapio, Consigliere

Silvia De Felice, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Silvia De Felice

IL PRESIDENTE

Carlo Modica de Mohac di Grisi'

IL SEGRETARIO