

Pubblicato il 04/01/2024

N. 00144/2024REG.PROV.COLL.  
N. 08747/2021 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 Quarta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 8747 del 2021, proposto dalla società Trifoglio s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Scuglia, con domicilio digitale come da pec da registri di giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Padova, via E. degli Scrovegni, n. 2/A;

***contro***

il Ministero della Cultura, in persona del Ministro *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato, presso i cui uffici è domiciliato *ex lege* in Roma, via dei Portoghesi, n. 12;

il Comune di Ponte San Nicolò, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessandro Calegari, con domicilio digitale come da pec da registri di giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Padova, via San Marco 11/C;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, Sezione seconda, n. 329 dell'11 marzo 2021, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Ponte San Nicolò e del Ministero della Cultura;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 novembre 2023 il consigliere Michele Conforti e uditi per le parti gli avvocati come da verbale.

**FATTO e DIRITTO**

1. Giunge alla decisione del Consiglio di Stato l'appello proposto dalla società Trifoglio s.r.l. avverso la sentenza del T.a.r. Veneto, Sezione II, n. 329 dell'11 marzo 2021, che ha accolto in parte il ricorso e i motivi aggiunti proposti dalla società.

2. Il giudizio ha ad oggetto la legittimità dei provvedimenti del Comune di Ponte di San Nicolò di diniego di autorizzazione paesaggistica del 30 settembre 2019 e di diniego del rilascio del permesso di costruire del 25 marzo 2020, nella parte non annullata dalla sentenza di primo grado, riguardante le modalità esecutive dell'intervento edilizio da realizzarsi sull'edificio A e, segnatamente, riguardante la (non assentibilità della) demolizione della testata dell'edificio storico.

3. Si premettono i seguenti fatti rilevanti ai fini della decisione del presente giudizio.

3.1. La società appellante è proprietaria nel Comune di Ponte San Nicolò dell'area censita al Catasto terreni foglio n. 8 particella n. 431 (comparto Zona PRIP/1) e foglio n. 8 particella n. 500.

3.2. Il compendio, ricompreso nel perimetro di un piano di recupero (adottato e approvato dal Comune di Ponte San Nicolò con deliberazioni di giunta municipale n. 106 del 30 novembre 2016 e 53 del 14. giugno 2017), risulta sottoposto a vincolo ex art. 142 lett. c) del d.lgs. n. 42/2004 per la vicina presenza del fiume Bacchiglione, nonché a vincolo idraulico di cui all'art. 96, lett. f), del r.d. n. 523/1904.

3.3. La società Trifoglio s.r.l. ha presentato il progetto di piano di recupero, denominato "Corte Mulino", per un fondo sito nel territorio del Comune di Ponte San Nicolò, in una zona prossima al fiume Bacchiglione.

3.4. Il piano, presentato l'11 giugno 2015, prevedeva il recupero a fini residenziali di un edificio storico esistente (denominato edificio "A"), la realizzazione di due nuovi edifici ("B" e "C"), la sistemazione dell'ambito mediante la realizzazione di un parcheggio, di una pista ciclopedonale e di aree a verde. Il piano è stato approvato con deliberazione di Giunta municipale n. 53 del 14 giugno 2017.

3.5. Prima della sua adozione, la società Trifoglio ha chiesto ed ottenuto l'autorizzazione idraulica del Genio Civile, rilasciata con decreto n. 77 del 23 marzo 2016, a condizione che fosse prevista *"la demolizione del fabbricato "A" fino al limite del vincolo idraulico di inedificabilità assoluta"*.

3.6. Lo stesso progetto è stato poi sottoposto alla Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le provincie di Belluno, Padova e Treviso, una prima volta, nell'ambito del procedimento di *screening* di valutazione ambientale strategica del piano di recupero, nel corso del quale la Soprintendenza è rimasta inerte, ed una seconda volta, nel procedimento di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con una istanza a cui è stato allegato anche l'intero progetto del piano e l'autorizzazione idraulica. Anche su quest'ultima richiesta la Soprintendenza non si è espressa ed il Comune ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica, riservandosi ogni ulteriore valutazione quanto al permesso di costruire relativo all'intervento progettato.

3.7. Successivamente, in sede di procedimento per il rilascio del permesso di costruire relativo al progetto edilizio di recupero dell'area denominata "Corte Mulino", la Soprintendenza ha emanato, *ex art. 146 comma 8 d.lg. 42/04*, un parere sfavorevole pluri-motivato sulla compatibilità paesaggistica dell'intervento, comunicato dal Comune con atto n. AUTP2019/006 del 30 settembre 2019.

3.8. Il Comune ha pertanto negato il rilascio del permesso di costruire, con il provvedimento del 25 marzo 2020.

4. Gli atti sono stati impugnati dalla società innanzi al T.a.r. per il Veneto con la proposizione del ricorso e dei motivi aggiunti.

4.1. Si sono costituiti il Comune e il Ministero, resistendo al ricorso.

5. Con la sentenza n. 329/2021, il T.a.r. ha accolto in parte il ricorso e ha condannato alle spese di lite il Ministero, mentre le ha compensate nei confronti del Comune.

5.1. Il T.a.r., in particolare, ha esaminato il primo e il secondo motivo di ricorso e li ha accolti relativamente alla parte del parere che si è espresso in termini negativi sugli interventi "B" e "C", di edificazione, *ex novo*, di due edifici da adibire ad abitazioni residenziali bi-familiari, in quanto il parere esprimerebbe valutazioni paesaggistiche in contrasto con quelle formatesi *"per silentium, in sede di verifica di assoggettabilità a VAS sul PUA"*.

5.1.1. Secondo il T.a.r., lo strumento attuativo prevedeva chiaramente che sull'area sarebbero stati costruiti nuovi edifici, individuandone, sia pure in linea di massima, le sagome di ingombro, sicché la Soprintendenza era in possesso di elementi sufficienti per valutare se la nuova edificazione avrebbe arrecato un pregiudizio ai valori paesaggistici tutelati.

5.1.2. Il T.a.r. ha invece respinto i motivi di impugnazione proposti con riferimento alla demolizione di alcuni elementi edilizi dell'edificio "A", affermando che *"sono riferibili alle modalità esecutive del singolo intervento e sono, pertanto, da ritenersi immuni dai vizi dedotti, le valutazioni espresse con riguardo all'intervento di ristrutturazione dell'edificio A e, in special modo, alla demolizione della testata dell'edificio storico"*.

Il T.a.r. soggiunge, in proposito, che non sarebbe rilevante *"che la demolizione fosse già prevista nel progetto allegato al piano di recupero"* perché *"la consumazione della discrezionalità dell'autorità paesaggistica in sede di approvazione del piano attuativo, ove l'autorità tutoria si sia espressa per silentium, non [può] che riferirsi a quegli aspetti che il piano definisce con efficacia inderogabile dai successivi interventi attuativi e tra questi non rientrano, evidentemente, le modalità esecutive degli interventi di ristrutturazione"*.

5.1.3. Il T.a.r. ha poi respinto il terzo motivo, riguardante quella parte del parere relativo alle singole modalità costruttive ritenute dalla Soprintendenza in contrasto con i valori paesaggistici.

5.1.4. Il T.a.r. ha accolto invece il quarto motivo, concernente le valutazioni negative della Soprintendenza sulle opere di urbanizzazione, trattandosi di opere autorizzate da un precedente provvedimento, relativamente al quale la Soprintendenza non aveva esercitato il suo giudizio.

5.1.5. Il T.a.r. ha poi dichiarato assorbiti il quinto e il sesto motivo, nonché la domanda risarcitoria, mentre ha accolto i motivi aggiunti, in ragione del sia pur parziale accoglimento della domanda di annullamento del parere paesaggistico.

6. Contro la suddetta sentenza ha proposto appello la società Trifoglio, relativamente al mancato (integrale) accoglimento del primo e del secondo motivo del ricorso di primo grado, ed al mancato accoglimento del terzo motivo (e relativa analogia censura dei motivi aggiunti).

- 6.1. Si sono costituiti per resistere in giudizio il Ministero della Cultura, il 26 ottobre 2021, e il Comune di Ponte San Nicolò, il 29 ottobre 2021, quest'ultimo riproponendo le eccezioni non esaminate dal T.a.r.
- 6.2. Nella camera di consiglio del 4 novembre 2021, convocata sull'istanza di sospensione degli effetti della sentenza impugnata, presentata contestualmente al ricorso, la causa è stata rinviata al merito "su istanza delle parti".
- 6.3. Il 18 febbraio 2022, la società Trifoglio ha depositato una memoria difensiva, cui ha replicato il Comune con la memoria del 3 marzo 2022.
- 6.4. La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza pubblica del 24 marzo 2022, senza che l'appellante abbia insistito per la trattazione della domanda cautelare.
- 6.5. Con l'ordinanza n. 4771 del 13 giugno 2022, il Collegio ha disposto istruttoria mediante l'effettuazione di una verifica.
- 6.6. In data 9 marzo 2023, il verificatore ha depositato la sua relazione.
- 6.7. Le parti hanno depositato ulteriori scritti difensivi (il 7 maggio 2023 e il 17 maggio 2023, la società; l'8 maggio 2023 e il 18 maggio 2023 il Comune; il 18 maggio 2023, il Ministero della Cultura).
- 6.8. All'udienza dell'8 giugno 2023, la causa è stata trattenuta in decisione.
- 6.9. Con l'ordinanza n. 6576 del 5 luglio 2023, il Collegio ha domandato alcuni chiarimenti al verificatore che li ha resi in data 3 agosto 2023.
- 6.10. In vista dell'udienza di discussione, la società Trifoglio ha depositato la memoria difensiva del 13 ottobre 2023 e le repliche del 26 ottobre 2023, mentre il Comune ha depositato la memoria difensiva del 16 ottobre 2023 e le repliche del 26 ottobre 2023.
7. All'udienza del 16 novembre 2023, la causa è stata trattenuta per la definitiva decisione.
8. *In limine litis*, in applicazione del criterio della ragione più liquida, il Collegio ritiene che non sia necessario procedere alla disamina delle eccezioni pregiudiziali, riproposte dal Comune appellato, bensì che si possano esaminare direttamente i motivi di impugnazione, essendone palese la loro infondatezza (cfr. Cons. Stato, Ad. plen. n. 5 del 2015, § 5.3.).
- 8.1. Sempre pregiudizialmente, si evidenzia che deve intendersi rinunciata la domanda cautelare proposta con l'appello, non essendo stata ribadita nelle conclusioni rassegnate dalla società alle udienze pubbliche del 24 marzo 2022, dell'8 giugno 2023 e del 16 novembre 2023.
9. Con il primo motivo di appello, la società si limita ad allegare l'interesse alla proposizione dell'appello, rimarcando, in particolare, che la mancata autorizzazione alla demolizione di alcuni corpi di fabbrica dell'edificio "A" comporta, di fatto, la non realizzabilità del progetto presentato o, comunque, la sua realizzabilità in misura largamente inferiore, oltre a determinare l'inutilità di alcune delle opere di urbanizzazione realizzate (si tratta in particolare della strada di accesso ai due edifici già realizzata, di tutti i sottoservizi idrici, gas, fognari già predisposti a servizio dei due nuovi fabbricati, delle recinzioni già eseguite (per 180 ml lineari) a delimitazione dei lotti di pertinenza di tali fabbricati; cfr. pagina 19 appello).
- 9.1. Con il secondo motivo di appello, la società articola la prima censura (estesa da pagina 11 a pagina 16), con la quale deduce che il T.a.r. ha erroneamente applicato i principi della materia, in quanto già in sede di procedimento di approvazione del Piano di recupero, la Soprintendenza avrebbe dovuto manifestare il suo diniego all'intervento.  
La società deduce, infatti, di aver dimostrato, già nel corso del giudizio di primo grado, che la scelta di demolire alcune parti dell'edificio "A" sarebbe stata puntualmente rappresentata, anche con riguardo alle altezze massime e all'ingombro dei nuovi fabbricati da realizzare, "B" e "C", graficamente rappresentati con dei solidi "esplosi", sia nel corso del procedimento di approvazione del piano di recupero, nell'ambito del sub-procedimento di V.a.s., sia in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica del progetto delle opere di urbanizzazione.
- 9.1.2. Con la seconda censura (estesa da pagina 16 a pagina 21), si impugna la sentenza nella parte in cui, sempre con riferimento alla prevista demolizione della testata del fabbricato A, non ha riconosciuto che la citata demolizione è stata imposta, sia pur ai fini di esclusiva competenza dell'ufficio regionale del Genio Civile, in sede di rilascio dell'autorizzazione idraulica.
- 9.2. Può procedersi all'esame del primo e del secondo motivo di appello, in quanto il primo motivo risulta meramente strumentale alla proposizione del secondo.
- 9.3. La giurisprudenza di questo Consiglio di Stato ha chiarito che, a determinate condizioni, il parere paesaggistico espresso sul piano attuativo può avere un valore "pregiudicante" anche sul successivo procedimento di rilascio dei titoli edilizi.  
Affinché questo avvenga risulta però necessario che il parere precedentemente espresso, relativamente alla fase urbanistica, esaurisca la discrezionalità anche su quegli aspetti che, a rigore, dovrebbero essere oggetto del successivo parere sui titoli edilizi.

Risulta necessario, cioè, che la Soprintendenza abbia considerato gli aspetti paesaggistici dei singoli interventi e si sia espressa in merito ad essa, e comunque sempre che fosse possibile esprimersi a livello di piano su “questo o quell’aspetto” (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 5 febbraio 2010 n. 538; Sez. VI, 15 marzo 2010 n. 1491; Sez. VI, 6 giugno 2011 n. 3342 e Sez. VI, 23 novembre 2011 n. 6156).

9.3.1. In particolare, secondo la sentenza di questo Consiglio n. 6156 del 2011, il parere della Soprintendenza reso in sede di formazione di uno strumento urbanistico “*non assorbe il vaglio soprintendentizio di cui all’art. 159 (oggi: all’art.146), se non limitatamente a quanto già manifestato circa gli elementi del singolo manufatto che già sono espressi e definiti, senza margini ulteriori di variazione, nella progettazione del piano attuativo (come nelle lottizzazioni può essere, ad es., per la localizzazione o l’allineamento dei singoli fabbricati) sottoposto a quel preventivo parere.*”.

Secondo la sentenza n. 3342 del 2011, “*la valutazione avente ad oggetto il piano di lottizzazione non può assorbire, rifluendo a cascata su tutti gli interventi che in tale piano si inseriscono, la valutazione su ogni singolo intervento, perché altrimenti si cancellerebbe, contro la legge (la quale vuole sia valutato e legittimato ogni singolo intervento), la necessità dell’autonoma autorizzazione per ciascuno dei vari manufatti. Per ogni intervento, infatti, devono essere considerate le individue caratteristiche costruttive, il concreto inserimento nel tessuto esistente, le dimensioni e l’ubicazione, al fine di valutarne la sua compatibilità con il vincolo.*”.

9.3.2. Va ricordato e ribadito, inoltre, che, di regola, il Consiglio di Stato ha affermato che: “*...va data continuità all’indirizzo giurisprudenziale qui condiviso, a mente del quale una volta approvato il piano attuativo, rimane necessaria l’autonoma autorizzazione per ogni singola edificazione.*

*L’autorizzazione, a sua volta, ha ad oggetto le caratteristiche costruttive, il concreto inserimento nel tessuto esistente, le dimensioni e l’ubicazione, al fine di valutarne la compatibilità con il vincolo.*

*La relativa valutazione è esperita in concreto;...*” (Cons. Stato, Sez. VI, 17 agosto 2021 n. 5905).

9.4. I principi enunciati sono, del resto, consentanei e coerenti con i principi di legalità e di tipicità che innervano e conformano (l’ordinamento e) l’attività amministrativa, scandendo i presupposti e le modalità di esercizio del potere, nonché i suoi effetti nell’ordinamento e rispetto alla sfera giuridica del destinatario.

Risulterebbe del tutto incongruo rispetto a questi principi prevedere che nell’ambito di un determinato procedimento, teleologicamente orientato alla tutela di un diverso interesse – nel caso di specie, il sub-procedimento di verifica di assoggettabilità a V.a.s. del piano di recupero presentato dalla società, finalizzato alla tutela dell’ambiente da impatti ambientali significativi – l’amministrazione debba pronunciarsi su aspetti che esulano da quel procedimento e che sono preordinati alla tutela di un interesse che è oggetto di un differente procedimento, verificandosi, altrimenti, effetti *per silentium* del tutto incongrui e imprevisi sia sul piano teleologico, rispetto alla tutela dell’interesse cui l’esercizio del potere si riconnette, sia rispetto all’oggetto dell’istruttoria, che è incentrata necessariamente, ove condotta secondo legge, su profili differenti.

9.5. Il T.a.r. afferma che “*Il parere avrebbe dovuto riguardare la sussistenza di effetti significativi del progetto presentato sull’ambiente sotto il profilo della compatibilità dello stesso con le ragioni di tutela sottese al vincolo*”, ma non chiarisce quale sia la norma o il principio generale dal quale trae il suo convincimento.

9.6. Nel caso di specie, pur restando ferme le statuizioni della sentenza del T.a.r. non impugnate dall’amministrazione statale e perciò passate in giudicato, il Collegio evidenzia, anche in considerazione dell’istruttoria compiuta, che non ricorrono affatto i presupposti per l’applicazione dei principi enucleati dall’orientamento richiamato e invocati dall’appellante, in ragione di molteplici indici che si vanno ad evidenziare di seguito.

9.6.1. Il provvedimento di adozione del piano di recupero di iniziativa privata del Comune n. 106 del 30 giugno 2016 dà espressamente atto che “*il parere per l’autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 159 d. lgs. 22 gennaio 2014, n. 42 e s.m.i. per le opere di urbanizzazioni e degli edifici, derivante dal vincolo del fiume Bacchiglione, dovrà essere presentato con separata domanda dopo l’approvazione del Piano all’atto della presentazione della domanda di permesso delle opere di urbanizzazione*”, così evidenziando qual è la sede procedimentale nella quale l’autorizzazione paesaggistica dovrà essere valutata ed eventualmente emanata sia per le “opere di urbanizzazione” sia per gli “edifici”.

9.6.2. Il provvedimento di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata del Comune n. 53 del 14 giugno 2017 dà espressamente conto che “*è stata eseguita la procedura di Verifica dell’Assoggettabilità alla V.A.S.*” e che in questo specifico sub-procedimento “*la Soprintendenza non ha espresso pareri in merito all’intervento, il quale sarà comunque soggetto per le opere edilizie a richiesta di Autorizzazione Paesaggistica art. 142 del d.lgs. n. 42/2004*”, così evidenziando che il sub procedimento di V.a.s. non fosse la sede

procedimentale per l'emanazione del parere sugli aspetti di compatibilità paesaggistica dell'intervento edificatorio e, testualmente, la necessità dell'autorizzazione paesaggistica *“per le opere edilizie”*.

9.6.3. La nota della Regione Veneto del 10 aprile 2017 prot. n. 143729, con la quale, nell'ambito del procedimento di *screening* di V.a.s., l'ente competente ha interpellato, ai sensi dell'art. 12 d.lgs. n. 152/2006, i c.d. soggetti competenti in materia ambientale da consultare, sulla scorta del rapporto preliminare di assoggettabilità, per valutare *“se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente”* (art. 12, commi 2 e 3, d.lgs. n. 152/2006) e *“al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale”* (art. 13, comma 1, d.lgs. n. 152/2006) e, dunque, per esclusive finalità di valutazione dell'incidenza ambientale del piano presentato (valutazione comprensiva anche dell'incidenza sul patrimonio culturale; cfr., in proposito, art. 13, comma 4 e, ancor prima, l'art. 5, comma 1, lett. d), ma non già per l'emanazione del parere di cui all'art. 146 d.lgs. n. 42 del 2004 (si confrontino invece, relativamente al provvedimento di V.i.a., quanto ai risvolti di carattere autorizzatorio per gli elementi paesaggistici, gli articoli 19, comma 7, e 25, comma 2, nella loro attuale formulazione, e, specialmente, il comma 2 *quinquies*, del d.lgs. n. 152/2006, inserito dall'art. 20, comma 1, d.l. del 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge del 29 luglio 2021, n. 108; quest'ultima disposizione dispone testualmente che *“Il concerto del competente direttore generale del Ministero della cultura comprende l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ove gli elaborati progettuali siano sviluppati a un livello che consenta la compiuta redazione della relazione paesaggistica”*), non cambia dunque il quadro di riferimento.

9.7. Quanto fin qui osservato esclude quindi recisamente che sui profili riguardanti l'autorizzazione paesaggistica delle opere edilizie possa essersi formato un assenso *per silentium*, in ragione dell'inerzia serbata dall'amministrazione preposta alla tutela del vincolo nell'ambito del sub-procedimento di assoggettabilità a V.a.s. del piano attuativo ad iniziativa privata.

10. Risulta, ad ogni modo, dirimente la circostanza che con il provvedimento di autorizzazione paesaggistica per la realizzazione delle opere urbanistiche n. 10 del 25 ottobre 2017, il Comune di Ponte di San Nicolò abbia testualmente avvisato l'impresa destinataria del provvedimento che: *“In ottemperanza all'istruttoria paesaggistica, che l'edificio con caratteristiche storiche, poiché segnalato già nel catasto seicentesco della sesta presa, sarà oggetto di specifica richiesta di autorizzazione paesaggistica. Non potrà quindi essere intaccato durante i lavori di urbanizzazione di cui alla presente autorizzazione. Le demolizioni segnalate in cartografia dovranno essere valutate con apposita richiesta legata all'edificio, come per i due nuovi edifici previsti che saranno anch'essi oggetto di specifica richiesta (dovrà in quella sede essere prodotto il rendering degli edifici e complessivo dell'area)”*.

10.1. Questo provvedimento e il suo contenuto autoritativo si sono consolidati, in ragione della mancata impugnazione della società odierna appellante, prevedendo, dunque, in maniera inoppugnabile, la necessità di un'ulteriore autorizzazione paesaggistica per le opere edilizie interessanti la demolizione dell'edificio A e la realizzazione *ex novo* degli edifici B e C, non avendo le occasioni che hanno portato la Soprintendenza a (non) esprimersi (*screening* del PR per la VAS e compatibilità paesaggistica delle opere di urbanizzazione) portata specifica tale da imporre di esternare i motivi che hanno portato al diniego definitivo sulla richiesta di titoli edilizi.

11. Non ha, poi, alcun fondamento la deduzione di parte appellante, secondo cui la demolizione sarebbe stata imposta dall'amministrazione regionale del Genio civile, non avendo questa amministrazione alcuna competenza ad imporre la demolizione, per di più in violazione di vincoli la cui cura è attribuita ad altre amministrazioni.

11.1. Quella imposta dal Genio civile, risulta essere, pertanto, soltanto una prescrizione, a cui risulta condizionato l'emanazione del parere favorevole da parte di quest'ultima amministrazione, per quanto di propria stretta competenza.

12. In ragione delle concorrenti motivazioni fin qui enunciate, il primo e il secondo motivo di appello vanno pertanto integralmente respinti.

13. Con il terzo motivo di appello, la società impugna il capo della sentenza che ha respinto il terzo motivo di ricorso con cui si sono censurate le specifiche valutazioni del parere negativo della Soprintendenza, con le quali si è *“rilevato l'incongruità rispetto all'impianto tipologico e costruttivo della fabbrica storica le proposte modifiche forometriche, gli adeguamenti previsti sulla falda di copertura, l'innalzamento della quota di colmo del tetto, la realizzazione di cinque velux e di numerosi impianti di condizionamento”*.

Secondo l'appellante, la Soprintendenza avrebbe dovuto fornire le indicazioni e/o prescrizioni di massima necessarie a consentire il superamento dei profili di criticità, consentendo al proponente di proporre le conseguenti soluzioni, tenendo peraltro conto che alcune opere sarebbero imposte dalla necessità di rispettare alcune prescrizioni normative (ad es., i velux, l'aumento del colmo).

13.1. Il terzo motivo di appello è improcedibile per sopravvenuta carenza d'interesse.

13.2. Da quanto emerge dagli atti, le criticità specificamente riscontrate dalla Soprintendenza riguardano la “fabbrica storica”-edificio “A” rispetto al quale è stato negato *tout court* il provvedimento di autorizzazione paesaggistica.

Conseguentemente, l'eventuale accoglimento delle censure di parte non avrebbero alcun effetto utile per la società appellante, risultandole precluso l'intervento edilizio presentato, *in parte qua*.

14. Con il quarto motivo di appello, la società ha riproposto “*in via meramente subordinata, i motivi di impugnazione e le domande dichiarate assorbite per la sola ipotesi in cui le controparti dovessero proporre appello incidentale*”.

14.1. Il quarto motivo di appello, proposto in via condizionata, va dichiarato inammissibile, non essendosi verificata la condizione al sussistere della quale l'esame del motivo di appello è stato subordinato.

15. In conclusione, l'appello va respinto e va confermata, nei sensi suddetti, la sentenza di primo grado.

16. Nel tenore delle questioni controverse si ravvisano le eccezionali ragioni sancite dal combinato disposto degli artt. 26 comma 1 c.p.a. e 92 comma 2 c.p.c. per compensare integralmente le spese del grado di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello n.r.g. 8747/2021, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 16 novembre 2023 con l'intervento dei magistrati:

Gerardo Mastrandrea, Presidente

Francesco Gambato Spisani, Consigliere

Michele Conforti, Consigliere, Estensore

Luca Monteferrante, Consigliere

Emanuela Loria, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Michele Conforti**

**IL PRESIDENTE**  
**Gerardo Mastrandrea**

IL SEGRETARIO