

Dal condono alla rigenerazione: il TAR Emilia Romagna apre agli interventi di ristrutturazione pesante sugli edifici sanati ex lege

di Federica Piscopo

Data di pubblicazione: 25-2-2026

Gli edifici oggetto di condono edilizio possono essere interessati da interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, modifica di sagoma, volume e sedime. Il condono consente infatti di dichiarare lo "stato legittimo" dell'edificio ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (introdotto dalla novella del 2020), che equipara, quanto al regime edilizio applicabile, l'immobile condonato all'immobile ab initio legittimo. L'interesse a contestare tale possibilità si attualizza al momento dell'adozione del provvedimento, indipendentemente dal sopravvenire di nuovi orientamenti giurisprudenziali.

Guida alla lettura

La sentenza del TAR per l'Emilia-Romagna n. 19/2026 affronta una delle questioni più controverse e attuali del diritto urbanistico: la **possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" con demolizione, ricostruzione, modifica di sagoma, aumento volumetrico e cambio di sedime su edifici che hanno ottenuto la sanatoria mediante condono edilizio**. La decisione si inserisce in un **vivace dibattito giurisprudenziale che vede contrapposte due diverse letture dello statuto giuridico dell'immobile condonato**, con rilevanti implicazioni per le politiche di rigenerazione urbana e riqualificazione del territorio.

La vicenda processuale trae origine dall'impugnazione, da parte del ricorrente, di un permesso di costruire rilasciato dalla stazione appaltante alla controinteressata per un intervento di demolizione e ricostruzione con significative modifiche di un edificio residenziale in precedenza sanato mediante condono edilizio. Il progetto prevedeva non solo la modifica della sagoma e del sedime, ma anche un ampliamento volumetrico che avrebbe comportato la realizzazione di un immobile "più che doppio rispetto a quello abbattuto". Il ricorrente contestava la legittimità dell'operazione edilizia, sostenendo che un edificio condonato non potesse essere oggetto di trasformazioni così radicali, e chiedeva in subordine che fosse sollevata questione di legittimità costituzionale dell'art. 10-bis, comma 1, della L.R. Emilia-Romagna n. 15 del 2013, che secondo l'amministrazione avrebbe legittimato l'intervento.

Il TAR ha dichiarato irricevibile per **tardività la censura, rilevando che essa avrebbe dovuto essere proposta tempestivamente in relazione al primo permesso di costruire rilasciato nel 2021, che già assentiva l'intervento sulla medesima base normativa**. Tuttavia,

nell'affrontare il tema, il Collegio ha svolto importanti considerazioni sul regime giuridico degli edifici condonati e sulla loro trasformabilità, fornendo un significativo contributo interpretativo in una materia caratterizzata da profondi contrasti ermeneutici.

Il nodo centrale della questione risiede nella **qualificazione giuridica del condono edilizio** e, conseguentemente, nella **possibilità di considerare l'edificio sanato come dotato di uno "stato legittimo"** che consenta ulteriori interventi trasformativi. Il dibattito si è acuito dopo l'introduzione, ad opera del D.L. n. 76/2020 (convertito in legge n. 120/2020), del **comma 1-bis all'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001**, norma che ha **inserito esplicitamente il provvedimento di condono tra i titoli che determinano lo stato legittimo dell'immobile**. La disposizione stabilisce infatti che *"costituiscono titolo per l'accertamento dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare: a) il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa in sanatoria; b) il provvedimento che ha consentito la formazione del titolo in sanatoria; c) in assenza dei predetti titoli, le informazioni catastali conformi allo stato di fatto dell'immobile o dell'unità immobiliare, unitamente alla prova del pagamento dell'imposta o tributo dovuto per la prima trascrizione o registrazione dell'atto di trasferimento o di costituzione del diritto reale"*.

L'inserimento del condono tra i titoli che legittimano lo stato dell'immobile rappresenta una **novità di portata dirompente**, poiché ha comportato – secondo un primo orientamento giurisprudenziale, cui aderisce il TAR Emilia-Romagna nella sentenza in commento – **l'equiparazione, quanto al regime edilizio applicabile, tra immobile condonato e immobile ab initio legittimo**. Tale equiparazione consentirebbe di **superare la concezione tradizionale del condono come mero strumento di "esenzione dal trattamento sanzionatorio"**, riconoscendo invece all'edificio sanato la piena trasformabilità secondo le regole urbanistiche ordinarie, ivi comprese quelle che consentono demolizioni e ricostruzioni con modifiche sostanziali.

Il TAR, nell'affermare che *"per essi può essere dichiarato lo 'stato legittimo'"*, ha riconosciuto implicitamente che la normativa regionale emiliano-romagnola (art. 10-bis, comma 1, L.R. n. 15/2013), la quale *"ammette la possibilità di intervenire con una ristrutturazione pesante e il cambio di sedime e sagoma anche in relazione ad edifici condonati"*, trova il proprio **fondamento legittimante proprio nella novella legislativa del 2020 che ha inserito il comma 1-bis nell'art. 9-bis del TUE**. Si tratta di un passaggio argomentativo di particolare rilievo, poiché collega esplicitamente le norme regionali sulle ristrutturazioni edilizie alla nuova disciplina statale dello stato legittimo, riconoscendo la piena operatività del sistema normativo che consente trasformazioni radicali del patrimonio edilizio esistente, anche quando si tratti di edifici in passato abusivi e successivamente sanati.

La sentenza si confronta tuttavia con un **orientamento giurisprudenziale di segno opposto**, che il ricorrente aveva invocato a sostegno delle proprie tesi. Il Collegio richiama infatti la sentenza della **Corte costituzionale n. 142 del 23 luglio 2024** e la **pronuncia del Consiglio di Stato, sez. IV, n. 482 del 22 gennaio 2025**, che hanno affermato il principio secondo cui *"gli immobili oggetto di condono non possono considerarsi equivalenti agli immobili legittimati da un titolo preventivo o da una sanatoria 'ordinaria' – accertamento di conformità – ma godono di uno status di semplice 'esenzione da trattamento sanzionatorio' che ne*

consente unicamente la conservazione e commercializzazione". Secondo questo orientamento più restrittivo, **il condono determinerebbe esclusivamente la cessazione degli effetti sanzionatori dell'abuso, senza però attribuire all'immobile quella piena legittimità che consentirebbe trasformazioni radicali come quelle previste dalle normative regionali sulla ristrutturazione edilizia.**

Il TAR Emilia-Romagna prende posizione nel contrasto giurisprudenziale richiamando espressamente la sentenza del Consiglio di Stato, sez. VI, n. 6860 del 31 luglio 2024, che ha contraddetto l'orientamento restrittivo *"alla luce dell'equiparazione, quanto al regime edilizio, tra immobile oggetto di condono e immobile ab initio legittimo operata dalla novella legislativa del 2020 che ha inserito, nel d.P.R. n. 380 del 2001, il comma 1-bis dell'art. 9-bis"*. A ulteriore conferma della bontà di tale lettura, il Collegio richiama anche **l'art. 1, comma 23, della legge 30 dicembre 2025, n. 199** (legge di bilancio 2026), che ha **modificato l'art. 5, comma 10, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, in senso favorevole alla trasformabilità degli edifici condonati**, consolidando normativamente l'orientamento interpretativo più estensivo.

Le implicazioni pratiche della decisione sono di particolare rilievo per le politiche di rigenerazione urbana e riqualificazione del territorio. Il riconoscimento della possibilità di intervenire sugli edifici condonati con ristrutturazioni radicali **apre infatti nuove prospettive per il recupero del patrimonio edilizio esistente, spesso costituito da manufatti di scarsa qualità realizzati in epoche in cui i controlli urbanistici erano meno rigorosi.** La possibilità di demolire e ricostruire con modifiche di sagoma, volume e sedime consente di **perseguire obiettivi di miglioramento energetico, adeguamento antisismico, riqualificazione architettonica e migliore inserimento paesaggistico, trasformando manufatti spesso privi di valore in edifici conformi agli standard contemporanei di sostenibilità e qualità edilizia.**

D'altra parte, l'orientamento restrittivo che limita il condono a mera esenzione sanzionatoria risponde a preoccupazioni di tutela della legalità urbanistica e di contrasto al consumo di suolo, impedendo che edifici realizzati in violazione delle norme possano beneficiare delle stesse opportunità di trasformazione riconosciute agli edifici legittimi. Secondo questa prospettiva, consentire ristrutturazioni radicali su edifici condonati equivarrebbe a premiare chi ha violato le regole urbanistiche, creando una ingiustificata disparità di trattamento rispetto a chi ha sempre rispettato la normativa.

Il TAR Emilia-Romagna scioglie il nodo interpretativo optando per la soluzione che **valorizza la voluntas legis espressa dal legislatore del 2020**, il quale ha **consapevolmente inserito il condono tra i titoli che determinano lo stato legittimo dell'immobile.** Tale scelta legislativa non può essere svuotata di significato attraverso interpretazioni restrittive che **riconderebbero il condono a mera sanatoria amministrativa priva di effetti sostanziali sulla trasformabilità del bene.** Il principio di legalità, che pure deve presidiare rigorosamente la materia urbanistica, **impone di dare piena attuazione alle scelte normative espresse dal legislatore, soprattutto quando esse sono chiare ed univoche come nel caso dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del TUE.**

Un ulteriore aspetto di interesse della pronuncia attiene al **momento di emersione**

dell'interesse a contestare la trasformabilità degli edifici condonati. Il TAR afferma infatti che *"l'interesse a contestare un provvedimento si attualizza nel momento della sua adozione, a partire dalla data della sua efficacia, indipendentemente dalla circostanza che solo in tempi successivi possano essere maturati nuovi orientamenti interpretativi tali da evidenziare la sussistenza di possibili vizi di legittimità non ipotizzati e dunque non dedotti nei termini di legge"*. Tale principio impedisce che il sopravvenire di orientamenti giurisprudenziali più favorevoli al ricorrente possa giustificare l'impugnazione tardiva di atti ormai consolidati. Nel caso di specie, il fatto che solo successivamente al rilascio del primo permesso di costruire siano intervenute pronunce giurisprudenziali che limitavano la trasformabilità degli edifici condonati non poteva giustificare la proposizione di una censura che avrebbe dovuto essere sollevata tempestivamente al momento del rilascio del titolo originario.

La decisione assume particolare rilievo anche sul piano della dinamica processuale della riedizione del potere a seguito di annullamento giurisdizionale. Il Collegio chiarisce infatti che **quando un atto viene annullato per un vizio specifico** (nel caso di specie, la carenza di motivazione dell'autorizzazione paesaggistica), **il provvedimento riadottato in esecuzione della sentenza di annullamento costituisce, per tutti gli aspetti non coinvolti dal vizio accertato, un atto meramente confermativo del precedente.** Ne deriva che **le censure relative a profili non toccati dalla sentenza di annullamento devono essere proposte in relazione al primo atto, e non possono essere introdotte per la prima volta contro l'atto riadottato in esecuzione del giudicato, pena la loro irricevibilità per tardività.** Tale principio, di portata generale nel contenzioso amministrativo, impedisce che il procedimento di riesame costituisca l'occasione per far rivivere termini di impugnazione ormai decorsi su aspetti dell'atto non coinvolti dall'annullamento.

Sotto il profilo della **gerarchia delle fonti**, la sentenza evidenzia come **la normativa regionale sull'edilizia operi in un rapporto di integrazione e specificazione rispetto alla disciplina statale dello stato legittimo.** L'art. 10-bis della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, consentendo ristrutturazioni pesanti con demolizione e ricostruzione anche su edifici condonati, trova infatti il proprio ancoraggio nell'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001, che riconosce al condono la capacità di determinare lo stato legittimo dell'immobile. Questa lettura sistemica impedisce di considerare la norma regionale come espressione di una autonomia legislativa in contrasto con la disciplina statale, riconoscendole invece il ruolo di attuazione delle potenzialità trasformative rese possibili dalla novella legislativa del 2020.

In conclusione, la sentenza del TAR Emilia-Romagna n. 19/2026 si inserisce in un momento cruciale del dibattito sulla trasformabilità degli edifici condonati, offrendo argomenti significativi a sostegno dell'orientamento che riconosce piena equiparazione, quanto al regime edilizio applicabile, tra immobili sanati e immobili *ab initio* legittimi. Resta tuttavia aperto il contrasto giurisprudenziale con l'orientamento più restrittivo che limita il condono a mera esenzione sanzionatoria, contrasto che solo un intervento chiarificatore delle Sezioni Unite del Consiglio di Stato o della Corte costituzionale potrà definitivamente risolvere, garantendo certezza del diritto in una materia di così rilevante impatto per le trasformazioni territoriali e per gli interessi economici coinvolti.

Pubblicato il 09/01/2026

N. 00019/2026 REG.PROV.COLL.

N. 00571/2025 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Emilia Romagna

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 571 del 2025, integrato da motivi aggiunti, proposto da Giovanni Vallisi e Stefano Vallisi, rappresentati e difesi dagli avvocati Giacomo Graziosi e Camilla Mancuso, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Bologna, rappresentato e difeso dagli avvocati Antonella Trentini e Nadia Zaroni, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso l'Avvocatura comunale, in Bologna, piazza Maggiore, n. 6;
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Bologna, domiciliataria *ex lege* in Bologna, via A. Testoni, n. 6;

nei confronti

Federico Greco, rappresentato e difeso dagli avvocati Federico Gualandi e Francesca Minotti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Federico Gualandi in Bologna, via Altabella n. 3;

per l'annullamento

quanto al ricorso introduttivo:

- dell'Autorizzazione Paesaggistica prot. 58288 del 30 gennaio 2025, con cui il Comune di Bologna ha rilasciato al sig. Federico Greco l'assenso alla demolizione e ricostruzione in altro lotto di un edificio residenziale situato in Via Gaibola n. 11/4 ai sensi dell'art. 146 Cod. Beni

Culturali e Paesaggio;

- del Parere favorevole prot. 2126 del 23 febbraio 2025, rilasciato dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per l'intervento *de quo*;
- della "Proposta di provvedimento" e della "Relazione Illustrativa" predisposte dal Comune di Bologna il 13 gennaio 2025 in relazione all'intervento *de quo* e trasmesse alla Soprintendenza ai sensi dell'art. 146, comma 7, Cod. Beni Culturali e Paesaggio;
- del Parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 5 dicembre 2024, atto non noto, ma citato per estratto nell'atto sub a);
- di tutti gli altri atti e pareri istruttori della citata pratica di autorizzazione paesaggistica, ad oggi ignoti e per l'annullamento o la declaratoria di inefficacia del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Bologna al sig. Federico Greco per realizzare il progetto di intervento in questione, atto ad oggi ignoto e dei pareri ed atti istruttori del citato p.d.c., ad oggi ignoti al pari dei relativi elaborati;

quanto al ricorso per motivi aggiunti:

- del permesso di costruire senza numero di protocollo datato 27 marzo 2025, e comunicato il 16 giugno 2025, che ha assentito l'intervento del sig. Federico Greco in Via di Gaibola n. 10/4 a Bologna;
- degli atti istruttori compiuti dal Comune in relazione al citato permesso di costruire, ad oggi non noti;
- della Azione 01k, paragrafo n. 0039 del PUG, adottata con delibera C.C. n. 125 del 7.12.2020 e vigente al momento del rilascio del p.d.c. 18.2.2021;
- dell'art. 21 del RUE, vigente alla data del 18.2.2021, nella parte censurata con i motivi di ricorso;
- dell'art. 70, comma 3 del RUE, nella parte censurata con i motivi di ricorso.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Bologna, della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e di Federico Greco;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 3 dicembre 2025 la dott.ssa Mara Bertagnolli e uditi

per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con un precedente ricorso, radicato nel 2022, gli odierni ricorrenti hanno impugnato l'autorizzazione paesaggistica rilasciata al controinteressato per la ricostruzione di un preesistente volume già oggetto di condono edilizio con modifica di sagoma, aumento di volumetria e spostamento di sedime sulla collina nei pressi di "Palazzo Vallisi" (immobile di cui i medesimi sono proprietari e che, con il suo circostante parco, è vincolato come bene culturale), nonché il relativo permesso di costruire.

I provvedimenti sono stati annullati (con sentenza di questo Tribunale n. 130/2023, confermata in appello con sentenza n. 2465/2024), *"al fine del necessario riesame secondo i criteri di cui in motivazione"*, in ragione della ravvisata carenza di motivazione dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata nonostante la presenza del vincolo relativo a Palazzo Vallisi (poiché, più nello specifico, la relazione paesaggistica presentata dal controinteressato ai sensi dell'art.146, comma 5, del d.lgs. n.42 del 2004 non recava l'indicazione della presenza del Palazzo Vallisi, bene vincolato, né vi era prova *"con ragionevole certezza . . . [del]'avvenuta rappresentazione nel procedimento ex art. 146 d.lgs. 42/2004"* della presenza del predetto bene culturale).

Dopo aver fatto ricorso al giudizio di esecuzione per ottenere chiarimenti ai sensi dell'art. 112, comma 5, c.p.a., forniti con la sentenza di questa Sezione n. 645/2024 del 7 ottobre 2024 nel senso della necessità di valutare l'istanza *"ora per allora"*, ovvero applicando la normativa edilizia vigente all'epoca della sua presentazione, il Comune ha provveduto, sulla scorta della nuova relazione prodotta dal sig. Greco, ad esprimere un nuovo parere favorevole, che è stato confermato dalla competente Soprintendenza e che ha portato al rilascio della nuova autorizzazione paesaggistica.

Quest'ultima è stata impugnata con il ricorso in esame, affidato ai seguenti motivi:

1. violazione del diritto alla partecipazione rispetto alla riedizione del potere;
2. violazione dell'art. 131 del d.lgs. n. 42 del 2004, in quanto l'autorizzazione si sarebbe basata su motivazioni illogiche e gravemente errate;
3. eccesso di potere e mancanza di presupposti, in quanto la tutela avrebbe dovuto essere estesa al Palazzo Vallisi, quale elemento di caratterizzazione del paesaggio collinare;
4. illegittimità del permesso di costruire derivata dall'illegittimità dell'autorizzazione paesaggistica.

Con ricorso per motivi aggiunti è stato, quindi, impugnato il permesso di costruire, *medio tempore* rilasciato al sig. Greco, deducendo:

1.1. illegittimità derivante dal fatto che l'immobile oggetto della ristrutturazione è stato condonato e sarà ricostruito con un volume più che doppio rispetto a quello abbattuto. Qualora ciò fosse ritenuto conforme alla vigente normativa, parte ricorrente ha chiesto che fosse sollevata questione di legittimità costituzionale dell'art. 10 *bis* della L.R. n. 15 del 2013 che, secondo il Comune, legittimerebbe l'avversata operazione edilizia;

1.2: illegittimità derivante dal fatto che il Comune non avrebbe tenuto conto del regime di salvaguardia vigente al momento del rilascio del permesso di costruire nel 2021;

1.3. violazione della nozione di volume totale, calcolato come VTE, anziché come VT sulla base della normativa sopravvenuta;

1.4. illegittimità del permesso di costruire impugnato per difetto di motivazione, difetto di istruttoria e falso presupposto di diritto derivante dalla mancata verifica di compatibilità del progetto del controinteressato con il PUG adottato in data 7 dicembre 2020, che avrebbe dovuto condurre all'accertamento della non compatibilità del progetto con il Piano urbanistico generale adottato;

1.5. violazione delle norme del RUE (argomento assorbito nel precedente ricorso), in quanto la deroga di sagoma e di sedime avrebbe illegittimamente consentito l'ubicazione del nuovo edificio in un terreno vergine, in violazione delle condizioni che consentono la transazione, trascurando l'esistenza di un bosco di fatto;

1.6. se, invece, la migrazione del volume demolito dovesse essere ritenuta legittima, allora sarebbe illegittima la disciplina urbanistica transitoria (l'art. 70, comma 3 delle NTA del RUE . l'Azione 01k, paragrafo n. 0039, del PUG, adottata con delibera C.C. n. 125 del 2020, e l'art. 21 del RUE, vigente alla data del 18 febbraio 2021), per contrasto con l'art. 29, comma 3, del PSC e con l'art. 17 della L.R. n. 20 del 2000, nella parte censurata con i motivi di ricorso.

Si è costituito in giudizio il Comune, sostenendo l'infondatezza del ricorso introduttivo e l'inammissibilità, prima ancora che l'infondatezza, del ricorso per motivi aggiunti, in quanto con tale gravame sarebbero impugnati atti già censurati nel precedente contenzioso e riproposti argomenti già dedotti, su cui si sarebbe formato il giudicato, ovvero tardivamente proposti nuovi vizi.

Il controinteressato ha, invece, concentrato la propria difesa sull'infondatezza di quanto dedotto da parte ricorrente nel ricorso introduttivo.

Quanto al ricorso per motivi aggiunti, il controinteressato ne ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità in ragione della carenza di interesse a ricorrere, non essendo a tal fine sufficiente la mera *vicinitas* e nemmeno la sussistenza della legittimazione all'impugnazione dell'autorizzazione paesaggistica, nonché l'inammissibilità per la mancata notifica alle amministrazioni (Regione e Città Metropolitana) che hanno concorso all'approvazione degli atti impugnati di cui è eccepita l'incostituzionalità. Secondo il controinteressato, infine, il ricorso per motivi aggiunti sarebbe anche inammissibile (*rectius*, irricevibile) per tardività, in quanto il permesso di costruire sarebbe stato conosciuto nella sua portata lesiva sin da prima

della proposizione del ricorso introduttivo, come dimostrato dal deposito di documenti quali la <Pianta dei livelli> (doc. n. 13 di controparte) e le <Sezioni> (doc. n. 14 di controparte).

In ogni caso, anche il ricorso per motivi aggiunti sarebbe infondato nel merito, secondo quanto sostenuto dal sig. Greco.

In vista dell'udienza pubblica, il Comune ha ribadito quanto già eccepito in memoria.

Parimenti il controinteressato, che - oltre ad aver rappresentato come l'eventuale annullamento degli atti impugnati comporterebbe una lesione dell'interesse pubblico derivante dalla permanenza del cantiere e dal configurarsi del risarcimento del danno che il sig. Greco potrebbe chiedere a causa della lesione del legittimo affidamento sulla bontà del titolo edilizio rilasciato - si è soffermato in particolare sulla infondatezza di quanto dedotto con riferimento all'autorizzazione paesaggistica rinnovata.

Tutte le parti hanno, quindi, replicato.

Alla pubblica udienza del 3 dicembre 2025, dopo ampia discussione, su conforme richiesta delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

Con il ricorso introduttivo in esame è dedotta l'illegittimità dell'autorizzazione paesaggistica riguardante il progetto di edificazione del sig. Greco, odierno controinteressato, rilasciata a seguito del riesame reso necessario dall'annullamento di quella che aveva originariamente consentito la concessione del primo permesso di costruire: annullamento dovuto alla carenza di motivazione ravvisata in relazione alla valutazione dell'esistenza del vincolo posto a protezione di Palazzo Vallisi.

Quanto dedotto al fine della sua caducazione non può, però, trovare positivo apprezzamento.

Non può essere ravvisata, infatti, la violazione del diritto alla partecipazione alla riedizione del potere da parte dei signori Vallisi, in quanto, sul punto, il Comune dà conto delle comunicazioni effettuate ai signori Vallisi e al loro avvocato, che sono stati dunque posti nelle condizioni di poter intervenire nel procedimento. In ogni caso, le contestazioni dei signori Vallisi erano già ben note all'Amministrazione, in quanto rappresentate nei plurimi ricorsi dagli stessi promossi, sicché appare ragionevole escludere che il loro ulteriore apporto partecipativo avrebbe potuto introdurre nuovi profili che non fossero stati già acquisiti al procedimento.

Né può essere ravvisata la violazione dell'art. 131 del d.lgs. n. 42 del 2004. Contrariamente a quanto sostenuto in ricorso, l'autorizzazione non si basa su motivazioni illogiche e gravemente errate, bensì sulla considerazione che, anche al colmo del solaio, la realizzanda costruzione risulterà posta a due metri al di sotto del piano di campagna di Palazzo Vallisi, con la conseguenza che è stato escluso che si possa ingenerare interferenza in termini di intervisibilità reciproca e, per la stessa ragione, si è ritenuto che la nuova edificazione non modificherà la relazione di Palazzo Vallisi con il paesaggio. Dunque, il provvedimento con cui

la Soprintendenza ha ritenuto che (come si legge a pagina 3 e 4 del medesimo) l'edificio realizzando "non incide in maniera invasiva sul contesto esistente" e "per le scelte compiute rispetto all'utilizzo delle forme e dei materiali non altera i caratteri fondamentali dei luoghi e del contesto edilizio esistente in relazione al vincolo di tutela", con la conseguente conclusione che "i cambiamenti proposti non producano effetti di modificazione o alterazione del contesto paesaggistico", risultando, quindi, l'intervento "congruo con i valori riconosciuti dal vincolo, correttamente inserito nel contesto ambientale e coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica richiesti dal vincolo collinare", appare conforme alla norma e debitamente motivato. La compiuta e puntuale motivazione di cui si è dato solo sinteticamente conto esclude, in sintesi, la configurabilità di quell'irrazionalità ed illogicità necessarie al fine di consentire l'intervento del giudice amministrativo a fronte dell'esercizio di un potere caratterizzato da ampia discrezionalità, come quello relativo al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Le medesime ragioni conducono ad escludere anche il dedotto eccesso di potere per mancanza di presupposti. Ciò anche in considerazione del fatto che gli stessi signori Vallisi hanno realizzato una lottizzazione sulla collina, a distanza inferiore dal Palazzo rispetto a quella che sarà rispettata dalla costruzione Greco. Dunque, le conclusioni cui è addivenuta la Soprintendenza appaiono, oltre che debitamente motivate, per quanto già detto, anche logiche e coerenti con quelle che hanno condotto, a suo tempo, ad assentire l'intervento edilizio degli odierni ricorrenti.

Occorre inoltre sottolineare che nella fattispecie la nuova autorizzazione paesaggistica costituisce il riesercizio della funzione a valle del precedente annullamento giurisdizionale, che aveva giudicato la prima autorizzazione paesaggistica illegittima sotto il solo ed esclusivo profilo, sopra richiamato, della mancata considerazione della presenza del Palazzo Vallisi, bene culturale sottoposto a tutela ai sensi della Parte II del codice di settore del 2004 (già legge n. 1089 del 1939). Sono dunque non pertinenti le contestazioni di parte ricorrente secondo le quali il "riesame/conferma" dell'autorizzazione paesaggistica sarebbe illogico ed errato in quanto incentrato sul giudizio di neutralità paesaggistica del progetto Greco per la ritenuta assenza di reciproca interferenza visiva tra le due proprietà private (palazzo Vallisi e la nuova costruzione Greco), impostazione, questa, che, ad avviso dei ricorrenti, tradirebbe la logica del vincolo del territorio collinare bolognese, vincolato paesaggisticamente non solo come "*bellezza panoramica*" o come complesso di "*punti di vista*" da cui essa poteva essere goduta, ma anche come "*complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale*", sicché – sempre nella tesi di parte ricorrente - il Comune e la Soprintendenza avrebbero dovuto esaminare se la trasformazione edificatoria della collina progettata dal Greco fosse compatibile con tale assetto da preservare, mentre il provvedimento di riesame "*non fa alcun riferimento al Decreto di Vincolo del 1955*", ragion per cui sarebbe "*completamente errata l'equazione 'non visibilità dall'edificio vicino = compatibilità paesaggistica' tracciata dal provvedimento di riesame*". In realtà, contrariamente alle deduzioni di parte ricorrente, la nuova autorizzazione paesaggistica, concentrandosi nella valutazione – che sarebbe mancata nella prima autorizzazione, solo per questo annullata – della presenza di Palazzo Vallisi, costituisce il coerente e adeguato riesercizio della funzione, in perfetta esecuzione del precedente giudicato.

Così respinto il ricorso avverso l'autorizzazione paesaggistica, si può procedere all'esame del ricorso per motivi aggiunti, avente a oggetto il permesso di costruire rilasciato conseguentemente.

Debbono, quindi, essere preliminarmente esaminate le eccezioni in rito introdotte dal controinteressato Greco con particolare riferimento alla carenza della *vicinitas* e alla tardività del ricorso per motivi aggiunti.

Quanto alla legittimazione a ricorrere dei signori Vallisi, sulla stessa non può che ritenersi formato il giudicato, attesa la pluralità dei contenziosi che si sono susseguiti proprio al fine di accertare la legittimità degli atti adottati nel tempo in relazione alla medesima vicenda edilizia e, in particolare, del primo permesso di costruire rilasciato al sig. Greco, nell'ambito dei quali essa è stata già riconosciuta. La sentenza di questo Tribunale n. 130/2023, infatti, ha espressamente esaminato e rigettato analoga eccezione in rito, con la conseguenza che sull'esistenza della legittimazione a ricorrere degli odierni ricorrenti deve ritenersi formato il giudicato.

Ne deriva l'inammissibilità dell'eccezione, pena la violazione del principio del "*ne bis in idem*".

Quanto alla pretesa tardività della proposizione del gravame deve rilevarsi come il ricorso introduttivo sia stato notificato il 4 aprile 2025 e genericamente deducesse l'illegittimità derivata del permesso di costruire, senza citarne gli estremi. In allegato è stata depositata una comunicazione effettuata via e-mail dell'avvocato dei ricorrenti, che afferma che, in esito all'istanza di accesso del 6 marzo 2025, il Comune ha trasmesso, il 18 marzo, gli elaborati progettuali, ma non anche il titolo edilizio, sostenendo, nella nota di accompagnamento, che esso non fosse ancora stato adottato. Copia di tale provvedimento edilizio è stata poi trasmessa, prima della richiesta formale di accesso del 13 giugno 2025, come allegato a un'ulteriore comunicazione via e-mail (che nell'oggetto fa erroneo riferimento a un'altra pratica edilizia - via dell'Osservanza -, ma nel testo fa espresso richiamo alla pratica del sig. Greco), la quale dava conto dell'inizio lavori in data 17 aprile 2025. Deve, dunque, presumersi che l'avvocato degli odierni ricorrenti ne abbia avuto conoscenza il 23 aprile 2025 ovvero il giorno del ricevimento della suddetta comunicazione via e-mail. Ne deriva che la notifica del ricorso (intervenuta il 23 giugno 2025) deve essere ritenuta tempestiva, in quanto effettuata il sessantesimo giorno dalla conoscenza del provvedimento censurato.

Può poi prescindersi dall'esame dell'eccezione di inammissibilità connessa alla mancata notifica del ricorso alla Città Metropolitana (essendo stato impugnato il PUG) e alla Regione che, secondo parte resistente, avrebbe dovuto essere intimata in ragione della prospettazione della questione di legittimità costituzionale della L.R. n. 15 del 2013, trattandosi di capi di impugnazione comunque inammissibili per le ragioni che saranno più innanzi esposte.

Né miglior sorte può essere riservata all'eccezione di inammissibilità dei motivi di ricorso dedotti in relazione al permesso di costruire per violazione del principio del "*ne bis in idem*", che, semmai risultano essere, invece, almeno in parte irricevibili per tardività, dal momento che il complesso rapporto giuridico che si è venuto a creare a seguito del pregresso contenzioso tra le parti, avente ad oggetto il medesimo intervento edilizio, è l'effetto non

già dell'esercizio *ex novo* del potere autorizzatorio edilizio, ma del riesercizio del predetto potere in esecuzione dal giudicato progressivamente formatosi all'esito dei pregressi giudizi tra le parti *de eadem re* (sentenza di questo Tar n. 130 del 2023, confermata in appello nel 2024, la cui portata conformativa è stata "chiarita" con sentenza di questo Tar n. 645/2024 del 7 ottobre 2024). Il nuovo permesso di costruire, dunque, integra ed emenda quello originario, che è stato annullato solo per l'invalidità derivante dalla ritenuta invalidità della presupposta autorizzazione paesaggistica (e ciò ancorché per pacifica giurisprudenza, come sottolineato anche nella sentenza d'appello n. 2465 del 2024, l'invalidità o l'assenza dell'autorizzazione paesaggistica di regola si traduce in una mera inefficacia del titolo edilizio). Di conseguenza, delle plurime contestazioni odiernamente dedotte in sede di motivi aggiunti, potranno ritenersi scrutinabili solo le censure già tempestivamente dedotte nel primo contenzioso del 2022 (RG n. 649/2022) avverso il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Bologna in data 18 febbraio 2021, se e in quanto "assorbite" e non esaminate nel precedente contenzioso, ma non anche quelle mai in precedenza prospettate e articolate solo nell'attuale contenzioso.

Non appare dunque condivisibile la tesi di parte ricorrente, secondo la quale il permesso di costruire qui impugnato in sede di motivi aggiunti costituirebbe a tutti gli effetti un atto radicalmente nuovo, in nulla condizionato dal pregresso contenzioso, che aveva avuto ad oggetto esattamente il medesimo progetto realizzativo e il relativo titolo edilizio autorizzativo. Tesi, questa, peraltro già prospettata dal ricorrente in sede di ricorso per cassazione, proposto nell'ambito del giudizio instauratosi dinanzi a questa Sezione sulla già ricordata domanda del Comune di Bologna di chiarimenti, ai sensi dell'art. 112, comma 5, c.p.a., per la corretta esecuzione della sentenza di annullamento n. 130 del 2023. In quella sede parte ricorrente aveva sostenuto dinanzi alla Cassazione la carenza di potere giurisdizionale di questo Giudice a fornire i richiesti chiarimenti riguardo a un tratto della funzione amministrativa, quella inerente la riadozione del permesso di costruire annullato, a suo dire del tutto estranea e in nessun modo interessata dal giudicato, stante l'intervenuto assorbimento dei motivi "autonomi" dedotti contro l'originario permesso di costruire. Tesi non condivisa dalla Cassazione, che ha dichiarato l'inammissibilità di quel ricorso con l'ordinanza di n. 24045/2025 del 27 agosto 2025.

Ora, non dubita il Collegio – come si dirà più ampiamente *infra* - della non avvenuta formazione di un giudicato sugli originari motivi già allora dedotti, ma non esaminati nei due gradi di giudizio che quel contenzioso ebbero a definire. In questo senso non merita condivisione la tesi difensiva del Comune, che non considera i limiti di applicabilità nel giudizio amministrativo impugnatorio del principio processualcivilistico per cui il giudicato copre il dedotto e il deducibile.

Tuttavia l'assenza di giudicato su quei motivi, in quanto assorbiti, non implica che il nuovo provvedimento debba essere considerato in maniera del tutto avulsa dal pregresso contenzioso e non costituisca, comunque, in continuità con il precedente esercizio della funzione edilizia, una corretta esecuzione del giudicato di annullamento. In altri termini, secondo la fisiologica dinamica propria dell'effetto correttivo dell'annullamento giurisdizionale, il Comune ha ripreso il procedimento e ha riadottato l'atto annullato (il permesso di costruire rilasciato in data 18 febbraio 2021) emendandolo dell'unico vizio conosciuto e accolto dal giudice, e posto a base motivazionale del disposto annullamento.

Deriva da questa considerazione la conseguenza per cui in questa sede, che attiene al riesercizio della funzione all'esito del precedente giudicato, è necessario attentamente distinguere le censure già tempestivamente dedotte *illo tempore* nel giudizio RG n. 649/2022 avverso il permesso di costruire rilasciato in data 18 febbraio 2021, ma non esaminate nel precedente contenzioso tra le parti, censure che richiedono una risposta di giustizia nel merito, rispetto a quelle che, pur riferendosi a profili ed elementi del permesso di costruire del 2021 già pacificamente sussistenti in quella prima edizione del titolo edilizio e solo confermati con il nuovo permesso di costruire del 27 marzo 2025, non erano state dedotte in quella sede e risultano proposte per la prima soltanto con gli odierni motivi aggiunti notificati il 23 giugno e depositati il 27 giugno 2025.

Alla stregua di questa premessa occorre dunque svolgere un più approfondito esame, considerando ogni singolo motivo di ricorso e partendo dal presupposto che, nel primo contenzioso (rubricato sub RG 649/2022), sia nel ricorso introduttivo che nel secondo ricorso per motivi aggiunti, risulta essere stata dedotta la sola invalidità del permesso di costruire derivata dall'invalidità dell'autorizzazione paesaggistica, mentre nel primo ricorso per motivi aggiunti era stato chiesto l'annullamento del permesso di costruire per invalidità propria dovuta all'asserita non corretta applicazione dell'art. 70 del RUE e all'illegittimità di tale disposizione regolamentare. Ciò comporta una duplice conseguenza: da un lato non può ravvisarsi - nella proposizione di motivi nuovi e mai precedentemente dedotti di invalidità propria del permesso di costruire – alcuna violazione del principio del "*ne bis in idem*", poiché su tali motivi non può ritenersi formato alcun giudicato; dall'altro, rispetto a tutti gli altri aspetti del permesso di costruire diversi dal profilo paesaggistico e dalla violazione dell'art. 70 del RUE, deve ritenersi che il provvedimento sia divenuto inoppugnabile.

Per le ragioni già sopra esposte, la riedizione del potere, infatti, per quanto riguarda il permesso di costruire, trattandosi, si ripete, del medesimo progetto già assentito nel 2021, ha determinato l'adozione di un atto meramente confermativo, di contenuto del tutto identico al primo adottato, salva la "sanatoria" del profilo paesaggistico mediante la sostituzione dei riferimenti con quelli alla nuova, legittima, per quanto sin qui detto, autorizzazione paesaggistica.

Considerato, infatti, che l'unica doglianza propriamente riferita al permesso di costruire è stata ritenuta assorbita e tale titolo è stato annullato solo in conseguenza dell'effetto caducante dell'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica che ne costituiva uno dei presupposti, il Comune non ha in alcun modo rieditato il proprio potere discrezionale riguardante tutti gli aspetti diversi da quello paesaggistico, limitandosi, per essi, all'adozione di un atto meramente confermativo, astenendosi da ogni verifica diversa da quella preordinata all'accertamento dell'intervenuto superamento dell'unica ragione di illegittimità dell'atto ravvisata dal giudice amministrativo, con riferimento all'autorizzazione paesaggistica.

Ne consegue l'irricevibilità per tardività della prima doglianza di cui al ricorso per motivi aggiunti, avente a oggetto la criticata possibilità di ampliare il volume di un edificio condonato. Tale censura non è stata tempestivamente proposta in relazione al primo permesso di costruire, che già l'assentiva sulla scorta dell'art. 10 *bis* comma 1 della L.R. n. 15 del 2013, il quale ammette la possibilità di intervenire con una ristrutturazione pesante e il cambio di

sedime e sagoma anche in relazione ad edifici condonati, in quanto per essi può essere dichiarato lo “stato legittimo”. Ne deriva l’inoppugnabilità, per tale profilo, del provvedimento e la tardività della proposizione del ricorso in relazione ad esso. Né potrebbe sostenersi che l’interesse a dedurre tale censura sarebbe emerso solo a seguito della più recente giurisprudenza (invocata da parte ricorrente: Corte cost. 23 luglio 2024, n. 142; Cons. Stato, sez. IV, 22 gennaio 2025 n. 482) affermativa del principio per cui gli immobili oggetto di condono non possono considerarsi equivalenti agli immobili legittimati da un titolo preventivo o da una sanatoria “ordinaria” - accertamento di conformità - ma godono di uno *status* di semplice “esenzione da trattamento sanzionatorio” che ne consente unicamente la conservazione e commercializzazione (principio peraltro contraddetto da Cons. Stato, sez. VI, 31 luglio 2024, n. 6860, alla luce dell’equiparazione, quanto al regime edilizio, tra immobile oggetto di condono e immobile *ab initio* legittimo operata dalla novella legislativa del 2020 che ha inserito, nel d.P.R. n. 380 del 2001, il comma 1-*bis* dell’art. 9-*bis*, e contraddetta da ultimo anche dall’art. 1, comma 23, della legge 30 dicembre 2025, n. 199, che ha modificato l’art. 5, comma 10, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106). È evidente che l’interesse a contestare un provvedimento si attualizza nel momento della sua adozione, a partire dalla data della sua efficacia, indipendentemente dalla circostanza che solo in tempi successivi possano essere maturati nuovi orientamenti interpretativi tali da evidenziare la sussistenza di possibili vizi di legittimità non ipotizzati e dunque non dedotti nei termini di legge.

Né possono ritenersi tempestive la seconda e la quarta censura, volte a contestare la mancata applicazione del regime di salvaguardia: la prima relativa al PTM adottato con delibera del CM n. 42 del 20 dicembre 2022 vigente al momento del rilascio del permesso di costruire nel 2021 e la seconda relativa al PUG e al Regolamento edilizio adottati il 7 dicembre 2020. Censure peraltro infondate, dal momento che, in entrambi i casi, la norma transitoria prevedeva espressamente la non applicazione delle nuove disposizioni alle pratiche edilizie che risultavano, come quella del sig. Greco, già in essere, essendo già stato richiesto il permesso di costruire al momento dell’adozione degli invocati Piani. Con la precisazione che nell’originario contenzioso del 2022 era stata dedotta la sola violazione dell’art 70 NTA RUE, anche in relazione art 29 NTA PSC, in considerazione dell’avvenuta ricostruzione “fuori sede” del manufatto demolito, in una parte della proprietà del signor Greco che non sarebbe quella corrispondente al punto “più vicino” all’area di sedime dell’originario manufatto, mentre non erano state proposte le impugnative delle norme transitorie della disciplina della nuova pianificazione urbanistica, contestazioni, queste, introdotte *ex novo* solo con i motivi aggiunti del giugno 2025, qui oggetto di esame. Anche tali ultime censure devono dunque giudicarsi inammissibili.

La tardività della censura non può non riguardare anche la dedotta violazione della nozione di volume totale applicabile alla fattispecie. Tale volume è stato calcolato, al momento del rilascio del primo permesso di costruire, come VTE (ovvero applicando il criterio derogatorio di determinazione del volume esistente e di progetto negli interventi di demolizione e ricostruzione secondo quanto previsto dalla definizione di cui all’art. 22 del RUE), anziché come VT, ovvero come “Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda” (così come previsto quale regola ordinaria dalle “Definizioni Tecniche Uniformi” approvate con DGR 922/2017). Ciò non è mai stato

contestato nel primo contenzioso, con la conseguenza – non essendo in alcun modo mutato, anche per tale profilo, il progetto del controinteressato sig. Greco - che anche per tale aspetto non vi è stata alcuna rivalutazione da parte del Comune, che si è limitato a confermare il contenuto del primo permesso di costruire.

Non altrettanto può, invece, dirsi con riferimento alla pretesa violazione dell'art. 70, comma 3, delle NTA del RUE che consente la deroga alla sagoma e al sedime, ammettendo la traslazione del nuovo edificio da realizzare (censura n. 5) e alla dedotta illegittimità della stessa disposizione per contrasto con l'art. 29, comma 3, del PSC e con l'art. 17 della L.R. n. 20 del 2000, dedotta con la sesta doglianza. Tali censure, infatti, come già anticipato, sono state proposte con il primo ricorso per motivi aggiunti depositato nell'ambito del giudizio identificato dal numero di RG 649/2022.

Esse non possono, dunque, essere qualificate come tardive, ma non può nemmeno configurarsi, rispetto alla loro riproposizione, la violazione del principio del “*ne bis in idem*”.

Premesso, infatti, che, rispetto a tali censure, nulla si dice né nella sentenza di primo grado (n. 130/2023), né in quella di appello (2465/2024), dal momento che esse sono state ritenute assorbite, come ricordato nella memoria dei ricorrenti, si è da tempo consolidato l'orientamento della giurisprudenza “secondo la quale il giudicato si forma solo con riferimento ai capi di sentenza che si pronunciano sui motivi e non anche sulle questioni oggetto di motivi assorbiti” (Cons. Stato, Sez. III, n. 5055/2016; Sez. IV, n. 5497/2014).

Non si può, dunque, escludere l'ammissibilità dell'azione volta all'accertamento della illegittimità del titolo abilitativo riconosciuto al controinteressato alla luce delle violazioni di legge già dedotte, ma mai esaminate e riproposte nel ricorso in esame, pena il diniego di giustizia.

Ne deriva che il Comune avrebbe dovuto riesaminare l'istanza del sig. Greco anche alla luce di quanto dedotto nell'originario ricorso RG n. 649/2022 e non oggetto di esame da parte del giudice amministrativo.

Si può, quindi, procedere all'esame della censura, evidenziando, in primo luogo, come l'art. 70 del RUE, pur vietando la realizzazione di nuove costruzioni, consente, nell'ambito urbanistico in cui ricade la proprietà Greco, di agire sugli edifici esistenti mediante “*interventi che comportino modifica del sedime e della sagoma planivolumetrica solo al fine di migliorare la protezione ambientale del patrimonio edilizio esistente in relazione alla interferenza con infrastrutture esistenti, dimostrata dalla presenza di fasce di rispetto ad infrastrutture oppure alla presenza di “aree in dissesto” e “aree di possibile evoluzione del dissesto” indicate nella Tavola dei vincoli. Il sedime del nuovo edificio deve essere contiguo al perimetro delle fasce o delle aree sopra indicate nel punto più vicino all'edificio preesistente, salvo motivazioni di carattere paesaggistico avallate dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ove previsto*”.

L'art. 70 del RUE prevede, dunque, che la traslazione del sedime e la modifica della sagoma possano trovare spazio solo se ricorra una delle condizioni previste.

Premesso che sia l'edificio da demolire, che il lotto individuato per la ricostruzione, sono inclusi dal Piano Strutturale Comunale e dal Regolamento Urbanistico Edilizio di Bologna in un "Ambito di valore naturale ed ambientale", nel caso di specie la stessa parte ricorrente ammette che l'edificio esistente di proprietà Greco, destinato alla demolizione e ricostruzione, si trova collocato in fascia di rispetto stradale e in area di dissesto idrogeologico.

Ne deriva l'applicabilità della norma allo scopo di allontanare l'edificio, oltre che da una fascia di rispetto stradale, da aree di dissesto o di possibile evoluzione del dissesto.

Cionondimeno, secondo la parte ricorrente, nel consentire la deroga al divieto di nuova costruzione, avrebbe dovuto trovare applicazione la regola della minor distanza dall'edificio esistente "*salvo motivazioni di carattere paesaggistico avallate dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ove previsto*" che, nella fattispecie, non si sarebbe pronunciata e, dunque, la diversa collocazione sarebbe supportata dalla sola, insufficiente e inadeguata, motivazione addotta nella relazione tecnica del progettista, che si incentrerebbe sulla ravvisata esigenza di tutelare un bosco "di fatto", non indicato nelle tavole che riportano i vincoli forestali allegate al vigente PTM redatto nel 2021 e, dunque, non obsoleto e superato in via di fatto. Inoltre, sempre secondo i ricorrenti, nell'autorizzare la collocazione a 235 metri di distanza "nella porzione sud del lotto", il Comune avrebbe erroneamente interpretato il concetto di "lotto", intendendo come tale l'intera proprietà fondiaria del sig. Greco, costituita da numerose diverse particelle fondiarie, in contrasto con quella che sarebbe la *ratio* della norma. Se poi l'art. 70 comma 3 del RUE fosse interpretato nel senso di consentire la "migrazione" di volumi demoliti dai lotti edificati di provenienza a lotti agricoli da asservire per la prima volta a scopo edificatorio, secondo i ricorrenti sarebbe la stessa norma regolamentare ad essere illegittima per contrasto con l'art. 29 delle NTA del PSC e con l'art. A-17 della L.R. n. 20 del 2000, che attribuisce la primazia al Piano strutturale.

Le conclusioni del ricorso non possono, però, essere condivise.

Incontestata anche da parte ricorrente la sussistenza dei presupposti per la traslazione dell'edificio con modifica di sagoma e volume, in ragione della collocazione di quello esistente in un'area soggetta a fascia di rispetto stradale e rischio idrogeologico, ciò di cui si deve disquisire è, dunque, la legittimità della nuova allocazione.

A tale proposito appare opportuno preliminarmente chiarire che, come rappresentato dal Comune, l'autorizzazione alla traslazione in un'area vergine e distante oltre duecento metri dal sedime originario non era stata giustificata, come invece sostenuto da parte ricorrente, dalla presenza di un "bosco di fatto". La nuova posizione, infatti, è stata autorizzata non solo in quanto il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di una strada di accesso che avrebbe comportato la compromissione della vegetazione esistente, ma anche in ragione del fatto che essa avrebbe reso meno percepibile il nuovo immobile, adattandolo il più possibile alle curve di livello e avvicinandolo all'area già antropizzata per la presenza di un piccolo borgo posto sopra la carreggiata stradale (quello derivato dalla lottizzazione operata dagli stessi Vallisi) e della piazzola di fermata dell'autobus, escludendo la necessità della realizzazione di nuovi percorsi carrabili. In tal modo il progetto è stato adattato, rispetto alla proposta originaria, in modo da rispondere proprio alle richieste della Commissione per la qualità architettonica ed il

paesaggio che, in data 12 settembre 2019, nell'esaminare la precedente e diversa proposta di collocazione, ha dato l'indicazione di ricercare una soluzione progettuale che consentisse di limitare al massimo possibile la realizzazione di nuove strade.

La collocazione del nuovo edificio risulta, dunque, essere frutto del perseguimento degli obiettivi di miglior inserimento paesaggistico e risparmio del consumo di suolo così come individuati dall'apposita Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, che ha espresso sul progetto un parere favorevole scaturito dall'esercizio di una discrezionalità che risulta immune dai vizi dedotti, essendo la scelta logica e ragionevole in un'ottica di vicinanza al territorio già antropizzato e di miglior inserimento paesaggistico compatibile con la necessità di evitare fasce di rispetto e zone soggette a vincolo idrogeologico.

Né può condividersi la tesi secondo cui la diversa collocazione disciplinata dall'art. 70 in parola sarebbe consentita solo all'interno di una stessa particella fondiaria, dovendosi ritenere che il concetto di lotto debba, nella fattispecie, coincidere con quello di "compendio proprietario" ovvero considerando l'intera proprietà che si trova collocata nel medesimo ambito costituendo un unico compendio soggetto alla medesima disciplina urbanistica ed edilizia.

Ritenuto il permesso di costruire conforme all'art. 70 del Regolamento urbanistico edilizio, deve essere indagata la sussistenza del dedotto contrasto con la previsione dell'art. 29 del Piano Strutturale Comunale (PSC), il cui terzo comma disciplina gli "Ambiti di valore naturale e ambientale" prevedendo che: *"Il Rue disciplinerà le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie. Regola le destinazioni d'uso, stabilendo le condizioni per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche, per la nuova costruzione di edifici connessi allo svolgimento delle attività compatibili, escludendo comunque la possibilità di realizzare nuovi edifici ad uso abitativo su fondi agricoli che ne siano sprovvisti."*

L'efficacia di tale previsione è stabilita dal terzo comma del precedente art. 28, che prevede che *"Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei PSC vigenti."*

Dunque, considerato che alla luce di tali disposizioni la previsione dell'art. 29 deve essere qualificata come una "previsione di massima", la quale non può escludere la legittimità delle più dettagliate modalità di regolamentazione degli edifici esistenti di cui all'art. 70 del RUE, comunque il dato letterale dell'art. 29 stesso non può che condurre a ritenere che la volontà fosse quella di escludere solo la localizzazione su fondi agricoli di nuovi edifici ad uso abitativo, ma non anche il recupero di edifici esistenti di cui al primo periodo del comma 3 dello stesso art. 29.

Conclusivamente, dunque, respinto il ricorso introduttivo, anche il ricorso per motivi aggiunti

non può trovare positivo apprezzamento.

Le spese del giudizio non possono che seguire l'ordinaria regola della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, respinge sia il ricorso introduttivo, che quello per motivi aggiunti.

Condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio, che liquida, a favore di ciascuna delle parti costituite in euro 2.000 (duemila/00), per un totale di euro 6.000,00 (seimila/00), oltre ad accessori di legge, se dovuti.

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

Così deciso in Bologna nella camera di consiglio del giorno 3 dicembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Carpentieri, Presidente

Mara Bertagnolli, Consigliere, Estensore

Paolo Nasini, Primo Referendario