

REPUBBLICA ITALIANA**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO****Il Consiglio di Stato****in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)****ha pronunciato la presente****SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 6901 del 2011, proposto dall'avvocato Antonino Bongiorno Gallegra, rappresentato e difeso in proprio nonché dagli avvocati Giuseppe Greco e Daniele Rovelli, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Roma, via S. Caterina da Siena, 46;

contro

il Comune di Chiavari, in persona del Sindaco pro tempore;

il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in persona del Ministro pro tempore, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e le Attività Culturali della Liguria, in persona del Soprintendente pro tempore, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliataria per legge in Roma, via dei Portoghesi, 12;

nei confronti di

I signori Francesco Luigi Maria Mendini e Claudia Mendini, quali eredi della signora Riccarda Viola, rappresentati e difesi dagli avvocati Alessio Petretti, Renato Mottola e Ardo Arzeni, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Roma, via degli Scipioni, 268/A;

per la riforma

della sentenza del T.A.R. LIGURIA - GENOVA: SEZIONE I n. 422/2011, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e le Attività Culturali della Liguria e dei signori Francesco Luigi Maria Mendini e Claudia Mendini, quali eredi della signora Riccarda Viola;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 19 marzo 2013 il Cons. Claudio Boccia e uditi per le parti gli avvocati Bongiorno Gallegra e Rovelli, gli avvocati Petretti e Arzeni, nonché l'avvocato dello Stato D'Avanzo;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso n. 576 del 2009, l'avvocato Antonino Bongiorno Gallegra adiva il Tribunale amministrativo regionale per la Liguria chiedendo l'annullamento degli atti riferibili alle denunce di inizio attività (DIA) nn. 437 del 2006 e 626 del 2008, presentate dalla signora Riccarda Viola al comune di Chiavari, nonché dell'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e le Attività Culturali della Liguria in data 5 dicembre 2007.

Il ricorrente chiedeva altresì l'accertamento dell'insussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge per la legittima intrapresa dei lavori oggetto delle DIA soprindicate.

Il ricorso si basava sulla vicinanza della sua residenza alla proprietà oggetto dei provvedimenti edilizi impugnati.

Si costituivano in giudizio sia il Ministero per i Beni e le Attività Culturali sia la controinteressata, che chiedevano il rigetto del ricorso.

In particolare la signora Viola eccepeva preliminarmente l'inammissibilità del ricorso per difetto di legittimazione del ricorrente, in relazione al fatto che il medesimo non avrebbe avuto un significativo collegamento con le opere realizzate, né avrebbe dimostrato una lesione da queste ultime a lui derivante.

Il Tribunale regionale amministrativo per la Liguria con la sentenza in epigrafe appellata accoglieva l'eccezione di inammissibilità per difetto di legittimazione del ricorrente.

1.1. Avverso la predetta sentenza l'avvocato Bongiorno Gallegra ha proposto appello, con il quale - rilevata l'ammissibilità del ricorso di primo grado - ha reiterato le richieste grado annullamento degli atti impugnati, deducendo otto censure con le quali ha lamentato la violazione degli artt. 10, 12 e 23 del D.P.R. n. 380 del 2001; degli artt. 10, 23 e 24 della l.r. Liguria n. 16 del 2008; degli artt. 31, comma 9 e 41 sexies della legge n. 1150 del 1942; degli artt. 10, 21 e 22 del d. Lgs. n. 42 del 2004; degli artt. 3 e 21 octies, comma 1 della legge n. 241 del 1990, nonché della legge n. 122 del 1989 e del D.M. n. 1444 del 1968.

Si sono costituiti in giudizio i signori Luigi Maria Mendini e Claudia Mendini, in qualità di eredi della signora Viola, che, con memoria depositata in data 14 ottobre 2011, hanno contestato integralmente le censure formulate dall'appellante alla sentenza impugnata ed hanno chiesto il rigetto dell'appello, riproponendo l'eccezione di carenza d'interesse alla proposizione del ricorso introduttivo.

Con la memoria depositata in data 26 aprile 2012 i suddetti controinteressati hanno ulteriormente articolato le loro difese.

L'appellante con la memoria conclusiva, depositata in data 26 aprile 2012, ha ribadito le proprie censure; gli appellati hanno depositato una memoria di replica in data 7 maggio 2012.

2. Con la sentenza parziale n. 4035 del 2012, questa Sezione, in relazione al suo carattere pregiudiziale, ha accolto il primo motivo di appello e, in riforma della sentenza appellata, ha dichiarato ammissibile il

ricorso di primo grado.

2.1. Con la medesima sentenza n. 4035 del 2012, la Sezione ha, altresì, stabilito che, per l'esame dei restanti motivi d'appello, era necessario acquisire dall'Amministrazione comunale una articolata relazione, che desse conto degli aspetti tecnico-amministrativi contenuti nei motivi di appello e nelle memorie di replica depositate in atti, con particolare riferimento :

- alla situazione urbanistica (generale e particolare) della zona;
- alla situazione paesaggistica della zona;
- alla situazione catastale dell'immobile;
- alle originarie dimensioni dell'immobile e a quelle attuali (superficie, altezza e volumetria);
- ai lavori di cui è stata chiesta l'autorizzazione ed ai lavori assentiti;
- alle autorizzazioni concesse da parte di tutti i competenti organi amministrativi.

3. In data 6 novembre 2012, l'Amministrazione comunale di Chiavari, in ottemperanza a quanto disposto nella citata sentenza, ha depositato la richiesta documentazione, predisposta dal settore V° Programmazione ed Attuazione delle Politiche Urbanistiche.

3.1. In data 14 febbraio 2013 sia l'appellante sia gli appellati hanno presentato ciascuno una propria memoria, in cui sono state ulteriormente precisate le proprie deduzioni nella vicenda de qua.

Infine, in data 26 febbraio 2013, gli appellati hanno presentato una memoria di replica alle censure contenute nella memoria del 14 febbraio 2013, presentata dall'appellante.

4. All'udienza del 19 marzo 2013 la causa è stata trattenuta in decisione.

5. Poiché la Sezione ha rilevato l'ammissibilità del ricorso di primo grado, si devono esaminare le censure rubricate dall'appellante sub i §§ 2 ss.

5.1. Con il secondo motivo, l'appellante lamenta in particolare che entrambe le denunce d'inizio attività violerebbero l'art.10 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli artt. 23 e 24 della l.r. Liguria n. 16 del 2008.

Infatti, la DIA n. 437 del 2006, richiesta per il risanamento conservativo, avendo riguardato la demolizione di un rudere e la successiva ricostruzione di un fabbricato destinato ad abitazione, sarebbe illegittima in quanto il concetto di ristrutturazione postula la preesistenza di un fabbricato che nel caso di specie sarebbe mancato, essendo l'immobile - oggetto delle dichiarazioni - un 'rudere' e cioè un inesistente organismo edilizio, nei cui confronti non sarebbe stata possibile, dunque, una ristrutturazione edilizia, attesa "la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio": in concreto, si sarebbe dovuto chiedere il rilascio di un titolo edilizio, per realizzare una nuova costruzione.

A sostegno della sua argomentazione, l'appellante ha citato la relazione tecnica allegata al progetto, gli elaborati grafici e la documentazione grafica prodotta (laddove si evidenzia che il fabbricato - al tempo della proposizione della DIA - era privo di copertura e che gli stessi muri perimetrali erano in parte demoliti o crollati, ecc.).

Quanto alla DIA n. 626 del 2008, l'illegittimità sarebbe ancora più evidente in considerazione del fatto che la medesima era volta da una parte all'individuazione dei lavori eseguiti (rimozione di materiale franato, esecuzione di sezioni di fondazioni, di sotto-murazione e di murature controterra, realizzazione della struttura di contenimento entroterra in cemento armato) e dall'altra all'individuazione delle opere di completamento (demolizione dei tratti di muri fuori terra, interrimento dello spazio esistente fra il profilo del perimetro a monte originario e le attuali strutture di contenimento in cemento armato, ovvero

edificazione di un terrapieno artificiale, ricostruzione e ripristino del piccolo fabbricato nelle sue esatte dimensioni originarie).

In altri termini la DIA sarebbe consistita nell'esecuzione di opere edilizie in luoghi ove al momento della dichiarazione non esisteva alcun fabbricato preesistente da ristrutturare e quindi nella realizzazione di opere che si sarebbero potute realizzare solo con il rilascio di un permesso di costruire.

5.2. Osserva al riguardo il Collegio che, come si evince dalla relazione dell'architetto Gianluca Mosto del 12 giugno 2009 e dalla documentazione fotografica versata in atti nel processo di primo grado, il manufatto di cui è causa, ancorché diruto, non poteva essere considerato un rudere al momento della presentazione della DIA, in quanto era possibile identificare con chiarezza le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio originario.

Dalla predetta relazione (la cui attendibilità è con evidenza corroborata dalla documentazione fotografica depositata nel corso del giudizio), infatti, emerge, in relazione alla DIA n. 437 del 2006, che:

- la muratura perimetrale dell'immobile era su tutti i lati esistente, anche se presentava in alcuni lati parti franate;
- "il colmo del tetto era esistente, con le lastre d'ardesia e i coppi di finitura ancora parzialmente in opera, mentre solo un tratto era franato;
- la striscia del tetto a valle - in corrispondenza della gronda - era esistente, con lastre d'ardesia in opera.

La presenza di tali elementi architettonici consentiva, dunque, al fabbricato di essere individuato come organismo edilizio avente una ben determinata sagoma e un ben determinato volume e, quindi, di poter essere considerato oggetto di opere di ristrutturazione (cfr. Cons. Stato, Sez. V, 3 aprile 2000, n. 1906).

In particolare, dalla relazione e dalla richiamata documentazione fotografica risultano non solo le dimensioni dell'originario fabbricato, ma anche le altezze con la relativa copertura del tetto, nonché le aperture, caratterizzate dalla presenza di finestre (o comunque di apertura) a diversa altezza l'una dall'altra.

Quanto precede risulta confermato anche dal fatto che la Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio della Liguria con provvedimento n. 7882 del 17 agosto 2006 aveva autorizzato, ai sensi dell'art. 21 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, la realizzazione di opere di restauro conservativo (documentazione predisposta dall'Amministrazione comunale di Chiavari, allegato n. 7), così condividendo la valutazione, suffragata dalla documentazione, secondo cui l'originario immobile era identificabile per le dimensioni, la sagoma, i volumi e l'altezza.

Quanto all'assunto consistente nel sostenere, con riferimento alla seconda DIA n. 626 del 2008, che non sarebbe esistito alcun fabbricato preesistente da ristrutturare e conseguentemente che non sarebbe stato possibile modificare lo stato dei luoghi con la DIA, ma solo con un permesso di costruire, osserva il Collegio che anche tale affermazione non può trovare condivisione: proprio la preesistenza dell'edificio sul mappale 1228, come individuato con precisione nei suoi elementi strutturali, ha consentito la sua demolizione e la ricostruzione, con il consentito avanzamento fronte sud del perimetro di circa m. 1,20 rispetto al preesistente edificio, nonché i relativi lavori di completamento.

La sussistenza dei presupposti della seconda DIA è confermata dal fatto che anche essa, come la precedente, è stata assentita con provvedimento n. 7456 del 12 novembre 2008 dalla competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria, che da una parte ha autorizzato un progetto di ripristino delle volumetrie dello stato originario dei luoghi (con conseguente rimozione delle opere abusive nel frattempo realizzate) e dall'altra le opere volte a ricostruire il manufatto, denominato Casa dell'Orto, "nella volumetria originale, con bucatore originali, senza ampliamento alcuno" (documentazione predisposta dall'Amministrazione comunale di Chiavari, allegato 19).

Il Collegio osserva, infine, che da quanto risulta in atti le opere assentite sono state eseguite in maniera conforme alle condizioni imposte dall'autorizzazione della Soprintendenza n. 28356 del 12 novembre 2008

e dalla DIA rilasciata dal Comune, come risulta dal verbale redatto, a seguito del sopralluogo effettuato il 5 maggio 2009 alla presenza del Soprintendente per i beni ambientali ed architettonici della Liguria, del Responsabile del procedimento della medesima Soprintendenza, del dirigente del settore V° del Comune di Chiavari, di due funzionari direttivi e di due ufficiali della Polizia municipale di Chiavari .

In conclusione ritiene il Collegio che il motivo vada respinto, in quanto il fabbricato risulta preesistente agli interventi richiesti, dotato delle caratteristiche architettoniche per poter essere considerato alla stregua di un organismo edilizio solo in parte diruto e non di un rudere e che, come tale, poteva essere oggetto di opere di risanamento edilizio autorizzate con DIA piuttosto che con permesso di costruire.

6. Con il quarto motivo l'appellante lamenta che l'immobile avrebbe una volumetria eccedente quella rappresentata nel progetto; che tale circostanza emergerebbe - oltre che dalle fotografie dell'immobile - anche dal rilievo trasmesso in data 24 dicembre 2003 alla Soprintendenza, di cui non si sarebbe tenuto conto nell'istruttoria e che da tale rilievo risulterebbe l'entità della volumetria originaria e l'entità degli sbancamenti effettuati per realizzare l'altezza di m. 2,70.

Egli aggiunge che la destinazione urbanistica dell'immobile sarebbe stata di "stalla" e che ciò risulterebbe da atti notarili, da un rilievo metrico e fotografico eseguito nel mese di dicembre 2000, ove l'altezza del vano suggeriva che la destinazione d'uso dell'immobile non era abitativa, dalla presenza di un abbeveratoio e da alcune dichiarazioni sostitutive di atto notorio.

Da ciò deriverebbe a giudizio dell'appellante che le DIA impugnate avrebbero consentito un aumento di volume dell'immobile originario ed un cambiamento di destinazione d'uso, su cui il Comune non avrebbe effettuato una adeguata istruttoria.

L'Amministrazione, infatti, a seguito di un atto di diffida dell'appellante ha emanato in data 30 luglio 2009 un'ordinanza di sospensione dei lavori, in cui si dava atto che già in passato gli organi comunali avevano accertato una diffusa situazione di illecito edilizio ed in cui si dava inizio ad una istruttoria volta "a definire correttamente la legittimità del titolo abilitativo rilasciato".

6.1.Osserva il Collegio che oggetto del giudizio risultano gli atti impugnati in primo grado, mentre resta estranea la questione se le opere siano state realizzate in difformità con i medesimi atti.

Peraltro, osserva il Collegio che le opere risultano eseguite in maniera conforme ai titoli in questione e alle condizioni imposte dalla Soprintendenza con l'atto n. 28356 del 12 novembre 2008, come risulta dal verbale (depositato in atti) redatto, a seguito del già citato sopralluogo del 5 maggio 2009.

In merito all'ordinanza n. 7456 del 2008 con cui il Comune di Chiavari ha sospeso i lavori, il Collegio ritiene che né da questo atto né dal verbale della riunione del 5 novembre 2009, tenutasi alla presenza dei rappresentanti degli organi dell'Amministrazione e dei rappresentanti delle parti in causa, possano trarsi elementi utili ai fini della decisione, in quanto con il primo provvedimento il Comune si è limitato a sospendere i lavori a seguito dell'esposto presentato dall'appellante e con il secondo il Comune, concordi tutti i partecipanti alla predetta riunione, ha stabilito di aspettare gli esiti del giudizio dinanzi al Tar per la Liguria, prima di prendere decisioni in merito.

Rileva, invece, il Collegio che quanto emerso in atti circa la conformità delle opere effettuate alle condizioni imposte dalla Soprintendenza e dall'Amministrazione comunale risulta anche corroborato dalle risultanze emerse nel corso del procedimento penale n. 353/2012, poiché il dirigente pro tempore del settore tecnico ha affermato che nessun aumento di volume era stato realizzato in occasione della ristrutturazione e che la situazione rilevata in occasione del sopralluogo effettuato dall'Amministrazione era conforme alle norme, come già risultava dal citato verbale del 5 maggio 2009.

Quanto all'asserita destinazione a stalla dell'immobile in questione ed al conseguente cambio di destinazione che il medesimo avrebbe subito ad opera dei lavori effettuati dagli appellati, osserva il Collegio che, prescindendo dalle contrapposte dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà che entrambe le

parti in causa hanno presentato per confermare l'esattezza dei loro assunti, siano adeguatamente motivate e persuasive le argomentazioni contenute nella perizia tecnica dell'architetto Mosto di cui al precedente n. 5.2., nonché la documentazione fotografica ad essa allegata, concernenti la destinazione dell'edificio ad uso abitativo in relazione alle sue caratteristiche strutturali e costruttive.

Il professionista ha infatti rilevato che l'edificio de quo, prima dell'inizio dei lavori, consisteva di "due piani fuori terra con tetto in ardesia, strutture orizzontali lignee sia a livello del primo solaio che in copertura, murature intonacate in legno, due piccoli corpi a un piano, interamente in legno, con tetti marsigliesi; (che) le finestre della parte in muratura avevano contorni in ardesia squadrata, tipiche della case di abitazione liguri del periodo e questo sia al pianterreno che al primo piano e (che le medesime) erano, inoltre, dotate di scuretti in legno (e che) la pavimentazione del piano terreno era in cemento battuto, in piano e quindi senza pendenze o canali di scolo", affermando che tutto ciò lasciava presupporre che non si trattasse di una stalla in considerazione del fatto che le "stalle non erano a due piani; in caso di fabbricato a due piani il piano superiore era adibito ad abitazione oppure a fienile, ma in tal caso esso era necessariamente tutto aperto o con mattoni grigliati e non con finestre e questo per evitare l'ammuffimento del foraggio; le finestre delle stalle non avevano pilastrate e scuretti tipici delle abitazioni; i pavimenti delle stalle non erano orizzontali ma in forte pendenza per lo scolo dei liquami e la facile rimozione della lettiera".

In relazione a quanto precede il motivo è da considerarsi infondato.

7. Con il quinto motivo l'appellante rileva che la DIA n. 626 del 2008 - pur essendo stata assentita con l'autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici e paesistici della Liguria, richiesta dalla signora Viola - non ha dato luogo anche alla autorizzazione della Soprintendenza per i beni storici, artistici ed etnoantropologici e della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria, atteso che l'area oggetto delle opere sarebbe sottoposta a vincolo storico monumentale, come ribadito dalla Direzione generale per i beni architettonici, storico-artistici ed etnoantropologici della Liguria con nota del 28 aprile 2009.

7.1. Osserva il Collegio che anche tale censura va respinta, poiché come ha precisato il Ministero per i beni e le attività culturali con la nota n. 14739 del 29 maggio 2005, nei confronti delle aree di cui è causa sono state dettate "unicamente alcune prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'allora vigente art.21 della l. n. 1089 del 1939 con D.M: 15 marzo 1959 (ora art.45 d. Lgs. n. 42 del 2004)" (Documentazione predisposta dall'Amministrazione comunale di Chiavari, allegato n. 18).

Qualora vi fosse stata una negativa incidenza sulla prospettiva o sulla visibilità del bene sottoposto alla tutela diretta (in ragione delle particolarità dei luoghi), sarebbe occorso anche il parere della Soprintendenza preposta alla sua salvaguardia: tuttavia, nella specie tale parere non risultava necessario, poiché i titoli abilitativi hanno riguardato la ricostruzione dell'immobile originario senza aumenti di altezza e comunque senza ulteriori elementi ostativi - neppure in concreto dedotti - alla visibilità del Castello e delle sue mura.

8. Con il sesto motivo l'appellante lamenta che la Soprintendenza - senza motivare adeguatamente - avrebbe in un primo momento rilevato la non opportunità di ricostruire il secondo piano del rudere e successivamente avrebbe reso un parere dal contenuto opposto.

8.1. Rileva il Collegio che la doglianza va respinta, in quanto la successiva valutazione della Soprintendenza rientra nell'ambito dei suoi poteri espressivi della discrezionalità tecnica, che può essere sindacata in quanto tale dal giudice amministrativo solo nel caso di manifesta irragionevolezza o illogicità: tali profili di eccesso di potere non risultano però sussistenti, poiché la Soprintendenza si è limitata a valutare la compatibilità delle opere proposte con le vigenti norme di tutela paesaggistica, rilevando che la ricostruzione dell'edificio nella sua integralità non avrebbe leso i relativi valori.

9. Con il settimo motivo l'appellante censura la 'mancanza di chiarezza' della DIA n. 626 del 2008, da cui non emergerebbe cosa sia stato effettivamente autorizzato, atteso che si prescinde da eventuali inesattezze nelle misurazioni, da ulteriori specifiche previsioni "non espresse nella presente autorizzazione" e si autorizza l'opera nonostante non sia stata dimostrata la congruenza del progetto.

9.1. Osserva il Collegio che il motivo non è fondato, in considerazione del fatto che gli atti impugnati non hanno esteso arbitrariamente la portata delle opere edilizie, ma si sono limitati ad assentire la ricostruzione dell'immobile nella volumetria originale, con le bucatore originali e senza ampliamento alcuno, con ciò salvaguardando le esigenze di tutela del contesto paesaggistico.

10. Con l'ottavo motivo l'appellante lamenta che la Soprintendenza con i provvedimenti succedutisi nel corso del tempo avrebbe cambiato opinione anche in ordine alla pavimentazione esterna in cemento.

10.1. Osserva il Collegio che anche detta censura non risulta fondata, per la stessa motivazione di cui al precedente n. 8.1. D'altra parte, in ragione della relativa modestia delle opere, risulta di per sé non irragionevole una valutazione che mira a consentire una maggiore comodità dell'utilizzo dell'edificio.

11. Con il terzo motivo, l'appellante rileva che - trattandosi di un'opera sottoposta a permesso di costruire - si sarebbero dovuti riservare appositi spazi per parcheggi, così come previsto dalla vigente normativa.

11.1. Il motivo è fondato.

Osserva il Collegio che le opere edilizie di cui è causa, pur non necessitando per quanto detto al precedente n. 5.2. del permesso di costruire, hanno comportato un obiettivo aggravio del carico urbanistico, attesa la ristrutturazione subita dall'immobile originariamente disabitato e inagibile.

Da ciò deriva l'equiparabilità, ai soli fini della riserva di spazio da destinare a parcheggio pertinenziale, di tali opere a quelle di cui all'art. 41 sexies della l. n. 1150 del 1942.

Ritiene il Collegio che il medesimo art. 41 sexies, come modificato dalla legge n. 122 del 1989, trova applicazione ogni volta che sia realizzato un 'edificio diverso' da quello preesistente e, in particolare, quando - con un atto comunque denominato - sia demolito un edificio e al suo posto ne sia realizzato un altro (in termini, Cons. Stato, Sez. IV, 27 settembre 2007, n. 4842).

Infatti, il legislatore ha previsto che i relativi standard vadano comunque soddisfatti, non solo quando in un centro storico sia prevista la demolizione di un fabbricato fatiscente con la successiva ricostruzione (ciò che costituisce una occasione irripetibile per dotare finalmente l'edificio di parcheggi), ma anche quando si tratti di un edificio isolato o comunque circondato dal verde: anche per questo secondo caso rileva una essenziale regola del diritto urbanistico, per la quale va identificato già nel titolo edilizio lo spazio riservato al parcheggio, per evitare che vi siano alternative e incerte soluzioni empiriche, che possano comportare l'alterazione di aree destinate invece a restare immutate.

Ciò comporta che i titoli edilizi impugnati in primo grado (e non anche i contestati atti della Soprintendenza) risultano illegittimi e vanno annullati, con salvezza degli ulteriori provvedimenti.

Nell'esercizio dei propri poteri conformativi, la Sezione ritiene che, in presenza del relativo progetto presentato dagli interessati e trattandosi di una questione che non riguarda la realizzabilità in sé dell'edificio, il Comune possa assentire le opere nel loro complesso, qualora vi sia una integrazione progettuale concernente la riserva di spazi da destinare a parcheggi, poiché il richiamato art. 41 sexties dispone "misure quantitative degli spazi aventi tale destinazione, senza statuire alcuna formalità in ordine alla localizzazione delle aree da asservire, onde i parcheggi possono essere realizzati sia in luoghi esterni all'edificio sia al suo piano terreno e perfino in aree esterne, anche se non strettamente adiacenti al fabbricato" (Cons. di Stato, Sez. V, 18 febbraio 2003, n.871).

12. Per quanto sin qui esposto l'appello va accolto nei termini che precedono.

Per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, il ricorso di primo grado – già dichiarato ammissibile con la precedente sentenza parziale – va respinto nella parte in cui è stato proposto nei confronti degli atti della Soprintendenza, mentre va accolto per la parte riguardante le DIA, limitatamente alla censura riguardante la mancanza di dotazione di parcheggi, con salvezza degli ulteriori provvedimenti che – in presenza di idonee modifiche progettuali – potranno assentire nel loro complesso le opere.

13. In relazione ai particolari profili della causa, le spese del doppio grado di giudizio possono essere compensate fra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta) definitivamente pronunciando sull'appello n. 6901 del 2011, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei termini e nei limiti di cui alla parte motiva e, per l'effetto, accoglie in parte il ricorso di primo grado con riferimento alle DIA impugnate in primo grado, salvi gli ulteriori provvedimenti comunali, volti ad assentire le opere nel loro complesso, in presenza dei relativi presupposti

Compensa fra le parti le spese del doppio grado di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 19 marzo 2013 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Maruotti, Presidente

Roberto Giovagnoli, Consigliere

Giulio Castriota Scanderbeg, Consigliere

Andrea Pannone, Consigliere

Claudio Boccia, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 12/04/2013

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)