

TAR Piemonte - Sentenza n. 1767/2026

Sezione Seconda - SCA parziale dopo il rinforzo strutturale: l'agibilità preesistente resta valida per i profili non modificati

Pubblicato il 13/08/2026

N. 01767/2026 REG.PROV.COLL.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2585 del 2025, integrato da motivi aggiunti, proposto da Condominio denominato «Quartiere San Marco», in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Fabio Todarello, Francesco Schiano Di Cola e Alberto Taverniti, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Varallo, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Franco Enoch, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento,

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- del provvedimento del Comune di Varallo prot. n. 10218 dell'11 luglio 2025 con il quale è stata dichiarata l'invalidità della segnalazione certificata di agibilità parziale presentata ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 2001, prot. n. 7816 del 26 maggio 2025, in relazione all' "intervento puntuale di incamiciamento di pilastri e travi al fine di aumentare la capacità portante dei singoli elementi - Foglio 87, mappale 542" eseguito sugli edifici 4 e 5 del Condominio denominato "Quartiere San Marco", sito in Varallo, via Brigata Garibaldi n. 24;

- del provvedimento del Comune di Varallo prot. n. 11861 del 8 agosto 2025 con il quale è stata sospesa l'agibilità e l'utilizzo degli immobili interessati dall' "intervento puntuale di incamiciamento di pilastri e travi al fine di aumentare la capacità portante dei singoli elementi - Foglio 87, mappale 542" eseguito sugli edifici 4 e 5 del Condominio denominato "Quartiere San Marco", sito in Varallo, via Brigata Garibaldi n. 24; ove occorra e per quanto di ragione del provvedimento del Comune di Varallo prot. n. 8498 del 11 giugno 2025 con il quale sono state richieste le integrazioni documentali nell'ambito del procedimento di verifica ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L. n. 241 del 1990 della segnalazione certificata di agibilità parziale presentata ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 2001, prot. n. 7816 del 26 maggio 2025; di ogni altro atto o provvedimento ad essi presupposto, connesso o consequenziale;

nonché per la condanna al risarcimento di tutti i danni, patiti e patiendi;

per quanto riguarda i motivi aggiunti depositati dal Condominio «Quartiere San Marco» il 23.12.2025:

- del provvedimento del Comune di Varallo prot. n. 15525 del 24 ottobre 2025 con il quale è stata confermata l'invalidità della segnalazione certificata di agibilità parziale presentata ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 2001, prot. n. 7816 del 26 maggio 2025, in relazione all' «intervento puntuale di incamiciamento di pilastri e travi al fine di aumentare la capacità portante dei singoli elementi – Foglio 87, mappale 542» eseguito sugli edifici 4 e 5 del Condominio denominato «Quartiere San Marco», sito

in Varallo, via Brigata Garibaldi n. 24;

- del provvedimento del Comune di Varallo prot. n. 17385 del 26 novembre 2025 con il quale è stata dichiarata l'invalidità della segnalazione certificata di agibilità presentata ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 2001, prot. 15974 del 3 novembre 2025, in relazione all' «intervento puntuale di incamiciamento di pilastri e travi al fine di aumentare la capacità portante dei singoli elementi – Foglio 87, mappale 542» eseguito sul Complesso Immobiliare costituito dal Condominio denominato «Quartiere San Marco», sito in Varallo, via Brigata Garibaldi n. 24;

- di ogni altro atto o provvedimento ad essi presupposto, connesso o consequenziale;

nonché per la condanna

al risarcimento di tutti i danni, patiti e patiendi;

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

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'intimato Comune di Varallo;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 maggio 2026 il dott. Marco Costa e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il complesso residenziale di cui è causa, situato nel Comune di Varallo, fa parte di un più ampio intervento attuativo della convenzione urbanistica P.E.C. 20 ed è composto dagli edifici (di seguito anche «blocchi») n. 3, 4 e 5 e da un piano interrato comune articolato su due livelli; il suddetto compendio è stato oggetto di pratica di agibilità n. 9/2008, rilasciata dal Comune il 14.05.2013 (doc. 6 ricorrente); vendute alcune unità immobiliari e costituito il condominio «San Marco» (individuato anche con denominazione «Residenza San Marco» e «Quartiere San Marco») sono sorti avanti al Tribunale di Novara contenziosi tra la società cedente e i nuovi proprietari per pretesi vizi costruttivi delle proprietà esclusive e delle relative parti comuni.

2. Nell'ambito degli accertamenti tecnici ivi disposti il CTU incaricato, riscontrando plurime criticità, ha ritenuto di segnalarle al Comune di Varallo; in particolare, il professionista ha rappresentato che i certificati di collaudo delle opere strutturali degli edifici di cui al Blocco 3 e ai Blocchi 4 e 5 dovevano ritenersi «non più validi. Ciò in quanto essi si fondano sull'ipotesi essenziale che le proprietà dei materiali in opera corrispondano alle certificazioni delle prove sui campioni prelevati al momento del getto, circostanza che invece risulta contraddetta dai risultati delle prove in situ da me eseguite», con potenziale incidenza sulla «incolumità delle persone» abitanti nei suddetti edifici (doc. 2 Comune).

3. Oltre alle problematiche strutturali l'elaborato peritale (doc. 7 ricorrente) ha individuato ulteriori ed eterogenei vizi, relativi:

- alle «metrature camere da letto», con lievi scostamenti rispetto delle dimensioni minime previste dall'art. 2 del D.M. Sanità 5.07.1975 (doc. 5 Comune, pag. 30-31 e 42-43);

- al «mancato rispetto dei requisiti tecnici di balaustre e ringhiere», con riferimento alla capacità portante prevista dalla normativa di riferimento e al rispetto dei parametri dimensionali di cui al D.M. LL.PP. n. 236/1989 (doc. 5, pag. 36-37 e 43);

- alla «impermeabilizzazione dei terrazzi e loggiati»: in particolar modo nei Blocchi 4 e 5 venivano rilevate «infiltrazioni di acqua meteorica ad intradosso dei loggiati e delle terrazze agli ultimi piani del complesso» (doc. 5, pag. 38 e 43);

- a fenomeni di distacco ed in parte di già avvenuta caduta di elementi dei «rivestimenti in pietra» negli spazi comuni dei Blocchi 3 e 5 (doc. 5, pag. 38 e 43);
- all'«isolamento con lana di vetro e ponti termici» per un limitato «quadro fessurativo sulla facciata sud-est del blocco 3» del «cappotto isolante» (doc. 5, pag. 39-40 e 46);
- agli «intonaci perimetrali, soglie e davanzali», con esfoliazioni delle parti in pietra.

4. In ragione delle citate segnalazioni, il Comune di Varallo ha avviato con nota del 20.07.2023 (doc. 6 Comune) il procedimento di verifica «con riferimento alla pratica edilizia agli atti n. 09/2008, ai relativi certificati di collaudo statico, nonché alle istanze di agibilità»; vi hanno partecipato il collaudatore, il progettista direttore lavori, il condominio e alcuni condomini, tra cui il costruttore Varallo Re; nell'ambito dell'istruttoria sono stati eseguiti monitoraggi da parte del D.L., il quale, pur richiedendo ulteriori proroghe per meglio approfondire le problematiche riscontrate, ha dichiarato di aver individuato «punti critici concernenti alcuni pilastri e travi, i quali richiederanno interventi mirati per il ripristino dei valori di sicurezza» (docc. 14 e 15 Comune), mentre i condomini coinvolti hanno depositato documentazione tecnica a sostegno delle carenze statiche e igienico-sanitarie della Residenza San Marco (docc. 16, 17, 18 e 19 Comune).

5. Con nota del 30.11.2023 (doc. 20 Comune) l'amministrazione, per un verso, ha dato atto dell'assenza di minacce alla pubblica incolumità giustificanti l'adozione di provvedimenti contingibili ed urgenti, per altro verso, richiamata la necessità di porre rimedio alle criticità segnalate dal CTU civile, ha disposto «che il titolare dei permessi di costruire nonché delle istanze di agibilità relativi alla costruzione degli edifici in oggetto, a proprio carico, anche in collaborazione con il Direttore Lavori ed il Collaudatore statico, che già si sono espressamente dichiarati a tal fine disponibili, si adoperino urgentemente per quanto di rispettiva competenza, e/o chiunque ne abbia concorrente interesse si attivi prontamente, per la nuova produzione al Comune di nuova documentazione attestante l'agibilità dei fabbricati, ed in particolare certificato di collaudo atto a comprovare la staticità dell'immobile, nonché la sussistenza di tutti i requisiti igienico sanitari e di anti-incendio in conformità alle prescrizioni di legge e come necessario per ritenere dimostrata l'agibilità dell'intero complesso immobiliare di cui si tratta», riservandosi ulteriori determinazioni in caso di inottemperanza.

6. Il costruttore Varallo Re S.r.l. con nota del 7.12.2023 (doc. 21 Comune) ha preso atto del provvedimento del Comune di Varallo n. prot. 16306, del 30 novembre 2023, impegnandosi a ottemperare a quanto richiesto dal Comune, impregiudicato ogni diritto alla rivalsa in sede civile; analoghi impegni di adempimento sono stati trasmessi dal Direttore Lavori e dal Collaudatore Statico (docc. 22 e 23 Comune).

7. Il D.L., con nota del 31.12.2023, ha poco dopo comunicato il completamento della verifica statica di tutti i blocchi, con migliore individuazione di «alcuni punti critici concernenti alcuni pilastri, i quali richiederanno interventi mirati per il ripristino dei valori di sicurezza» (doc. 26 Comune); i tecnici individuati dalla Società e incaricati dal Condominio hanno, quindi, depositato la SCIA prot. n. 6501 del 2.5.2024 (doc. 10 ricorrente) per la realizzazione di un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 380 del 2001, descritto come «intervento puntuale di incamiciamento di pilastri e travi al fine di aumentare la capacità portante dei singoli elementi – Foglio 87, mappale 542»; il costruttore Varallo Re – nel frattempo divenuta Varallo Re Holding S.p.A. – pur impegnatasi con nota del 18.01.2024 ad avviare e concludere l'intervento entro 120 giorni, non ne ha curato tempestivamente l'avvio.

8. Stante l'inerzia dell'impresa, accertata con ulteriore sopralluogo da parte dei tecnici comunali, l'amministrazione ha inviato apposita informativa all'Asl territoriale, affinché quest'ultima valutasse l'adozione di un provvedimento di inagibilità e sgombero, anche a mente dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934 (doc. 42 Comune) ma l'Ente sanitario ha escluso che sussistessero i presupposti per una siffatta determinazione; infine, con nota del 29.01.2025 il D.L. ha comunicato al Comune che i lavori

erano avviati ed in corso (doc. 47 Comune) e, con successiva missiva del 13.05.2025, ne ha confermato la conclusione (doc. 49 Comune), allegando il collaudo statico del Collaudatore, formato in pari data per i lavori di rinforzo strutturale eseguiti sui Blocchi 4 e 5 (doc. 50 Comune); il medesimo D.L. ha, quindi, depositato il successivo 26.05.2025 Segnalazione Certificata di Agibilità - SCA prot. 7816 riferita alle opere di cui sopra (doc. 51 Comune e doc. 13 ricorrente).

9. In esito a detta SCA l'amministrazione, con nota dell'11.06.2025 (doc. 52 Comune), ne ha segnalato l'incompletezza, rispetto a quanto richiesto dall'art. 24, comma 5, del TUE, nonché la necessità: - «dell'indicazione relativa all'intervenuta verifica dei RAI e dei requisiti igienico-sanitari ed anti-incendio degli immobili, non risultando accertati detti elementi come già segnalato con nota prot. 16306 del 30/11/2023, con la quale si richiedeva la produzione al Comune di nuova documentazione attestante l'agibilità dei fabbricati, ed in particolare di certificato di collaudo atto a comprovare la staticità degli immobili, nonché la sussistenza di tutti i requisiti igienico sanitari ed anti incendio in conformità alle prescrizioni di legge e come necessario per ritenere dimostrata l'agibilità dell'intero complesso immobiliare di cui si tratta»; - «di idonea certificazione di conformità antincendio come valutato necessario stante l'avvenuta installazione di nuovi elementi in acciaio di rinforzo strutturale posizionati esternamente alle strutture esistenti»; - «di chiarimenti ed integrazioni in relazione agli estremi catastali comprensivi dei subalterni interessati dagli interventi, allo stato non indicati» e di ulteriori precisazioni in merito all'indicazione dei professionisti indicati nella segnalazione.

10. L'istante, per il tramite del professionista incaricato, ha replicato ai rilievi comunali con nota del 17.06.2025, insistendo per la natura parziale della SCA depositata (sezione A e planimetria allegata, recante i soli interventi di rinforzo strutturale sui blocchi 4 e 5), per la completezza dell'asseverazione contenuta nella sezione B, in ragione dell'assenza di variazioni catastali, dell'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica e dell'assenza di modifiche incidenti sulle misure di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché per la perdurante validità dell'originaria agibilità a suo tempo conseguita; il professionista incaricato ha, inoltre, preannunciato che, pur non essendo state modificate le caratteristiche antincendio degli ambienti soggetti a CPI, sarebbe stata trasmessa una nota descrittiva dei lavori svolti al comando provinciale VVFF di Vercelli; infine, il medesimo ha precisato che i profili di cui sopra risultavano oggetto di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. 445/2000, ricordando che la SCA presentata doveva intendersi comunque sostitutiva della previgente certificazione e, pertanto, immediatamente efficace e produttiva di effetti.

11. In data 11.07.2025 il Comune ha trasmesso il gravato provvedimento prot. n. 10218 del 11.7.2025 (doc. 1 ricorrente) con il quale, ritenendo insufficiente la documentazione prodotta e inappaganti i chiarimenti forniti dall'istante, ha dichiarato invalida la SCA parziale prot. 7816 del 26.5.2025; l'amministrazione ha motivato la propria decisione sull'impossibilità di determinarne l'oggetto e la portata, in quanto non recante gli estremi catastali degli immobili coinvolti, sull'acquiescenza delle parti private al contenuto della nota di richiesta di verifiche e integrazione dell'originaria agibilità prot. 16306 del 30.11.2023, nonché sul mancato deposito di documentazione antincendio a corredo; l'amministrazione locale ha altresì disposto la «sospensione dall'utilizzo degli immobili interessati dall'intervento, fintanto che non verranno dimostrati ed integrati, mediante nuova SCA, tutti gli elementi richiesti (...)».

12. Con comunicazione del 21.07.2025, assunta al protocollo comunale n. 10713 del 22.7.2025 (doc. 15 ricorrente), il progettista ha fornito ulteriori chiarimenti e meglio replicato alle obiezioni mosse dal Comune con il provvedimento di invalidità della SCA; il Condominio, per il tramite dei tecnici incaricati, ha provveduto, in particolare, a dare evidenza dei subalterni presso cui insistevano le travi e i pilastri oggetto dell'intervento di incamiciamento; inoltre, ha ulteriormente ribadito la correttezza delle asseverazioni effettuate nella Sezione B della segnalazione certificata, in cui si è attestato che l'intervento di manutenzione straordinaria eseguito sugli edifici 4 e 5: - non ha riguardato gli impianti; - non ha comportato alcuna variazione catastale; - non è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di

prestazione energetica; - non ha determinato modifiche dei requisiti in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche; - non ha introdotto modifiche in materia di requisiti igienico-sanitari; quanto alla sicurezza antincendio, il professionista ha richiamato la nota dell'amministratore condominiale del 11.07.2025, in cui si dà atto del rinnovo ai sensi della normativa vigente della SCIA antincendio; in sintesi, la parte ha così ribadito che l'unica modifica intervenuta ha riguardato la staticità degli edifici come da certificato di collaudo statico depositato il 14.05.2025.

13. Nonostante le integrazioni e i chiarimenti forniti dal progettista, con provvedimento n. 11861 del 8.8.2025 (doc. 2 ricorrente) il Comune di Varallo li ha nuovamente ritenuti insufficienti, contestando la correttezza degli estremi catastali dichiarati e la perdurante assenza di documentazione antincendio, confermando in conclusione l'invalidità della segnalazione certificata di agibilità parziale prot. 7816 del 26.5.2025 e la sospensione dell'agibilità e delle facoltà di utilizzo delle unità immobiliari oggetto dell'intervento prot. n. 6501 del 2.5.2024.

14. Il Comune di Varallo, a seguito di sopralluogo del 18.06.2025 (doc. 61 Comune), ha inoltre riscontrato la sussistenza di una situazione di pericolo, nel residence, relativa al rischio di crollo di aggetti, materiale lapideo, intonaci, lastre e altro materiale, oltre che una buca e l'incuria del persistente cantiere (doc. 59 Comune) e ne ha imposto la messa in sicurezza con l'ordinanza contingibile e urgente n. 121/2025 del 7.07.2025 (doc. 62 Comune), ottemperata sia da Varallo Re (doc. 63) che dal Condominio (doc. 64 Comune).

15. Con ricorso notificato il 10.10.2025 e depositato il 14.10.2025, il condominio «Quartiere San Marco» ha impugnato gli epigrafati provvedimenti assunti dal Comune di Varallo, chiedendone l'annullamento previa sospensione cautelare sulla base dei motivi come di seguito riportati:

I. Violazione e falsa applicazione dell'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 2001 – Eccesso di potere per illogicità e travisamento dei presupposti in fatto e in diritto – Difetto assoluto di istruttoria – Genericità e indeterminatezza dei motivi; la censura si incentra sulla circostanza che, a fronte di uno specifico e puntuale intervento di rinforzo strutturale eseguito sugli edifici 4 e 5, il tecnico abilitato non potesse dichiarare, in fase di compilazione della segnalazione certificata di agibilità, che l'intervento eseguito interessava profili attinenti alla prevenzione incendi, ai requisiti aeroilluminanti ovvero determinava variazioni catastali; secondo la parte, infatti, per un verso la segnalazione certificata per l'agibilità va ricondotta all'istituto della SCIA ex artt. 19 e 19-bis della legge n. 241/1990, per altro verso l'Amministrazione non ha mai condotto alcuna verifica volta ad accertare e dichiarare l'inefficacia della segnalazione di agibilità del Complesso Immobiliare conseguita nel 2013 e, dunque, della documentazione prevista dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, non potendo attribuirsi tale portata neppure alla comunicazione Prot. n. 16306 del 30.11.2023;

II. Violazione e falsa applicazione dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 – Illogicità – Travisamento dei presupposti in fatto e in diritto; la doglianza si appunta sull'erroneità e inconferenza delle singole richieste integrative, il cui asserito mancato riscontro è stato posto a base della dichiarazione di invalidità della SCIA per l'agibilità («SCA») presentata;

III. Violazione e falsa applicazione dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 – Difetto di potere – Illogicità; la parte ricorrente ribadisce che il provvedimento prot. n. 16306 del 30.11.2023 sarebbe generico, non prescrivendo specifiche integrazioni, ma rimettendo ogni valutazione al giudizio tecnico dei professionisti incaricati, pertanto la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari ed antincendio sarebbe già comprovata dal certificato di agibilità del 2013, in conformità alle prescrizioni di legge e al progetto presentato e autorizzato dal Comune di Varallo con il permesso di costruire n. 22/2008, rilasciato il 13 febbraio 2008, e successivo permesso di costruire in variante n. 54/2012 rilasciato il 6 novembre 2012 per l'Edificio 4 e per l'Edificio 5;

IV. Violazione e falsa applicazione dell'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 2001 – Violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 151 del 2011 e del D.M. 7 agosto 2012; si evidenzia che il Complesso

Immobiliare fosse già dotato di SCIA antincendio, prot. n. 10664 del 9.12.2013, in relazione all'attività n. 75.2.B, Autorimesse e simili, con superficie compresa tra 1.000 mq e 3.000 mq, nonché all'attività n. 74.1.A, Impianti produzione calore (centrale termica) con potenzialità superiore a 116 KW (fino a 350KW); secondo parte ricorrente l'intervento di incamiciamento di alcuni pilastri e travi da ultimo eseguito non ha inciso sulle relative condizioni di sicurezza antincendio, tant'è che, in sede di compilazione del modulo di presentazione della segnalazione certificata di agibilità in oggetto, Prot. n. 7816 del 26.5.2025, il tecnico abilitato ha correttamente spuntato nella Sezione B, punto 7) Prevenzione incendi, il paragrafo 7.1, attestando che «I lavori realizzati non hanno comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile e non è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ai sensi del d.P.R. n. 151/2011, allegato I».

16. Si è costituito in resistenza il Comune di Varallo.

17. Nel frattempo, il 3.10.2025, il D.L. ha presentato nuove precisazioni e integrazioni alla SCA (doc. 58 Comune), rappresentando che risultava depositato nel mese di settembre 2025 il certificato di collaudo statico per l'edificio 3, meglio precisando quali subalterni fossero oggetto di esclusivo intervento, confermando l'agibilità di un subalterno già comunicato (n. 44) e l'inagibilità di altri due (nn. 43 e 63), in rettifica di quanto in precedenza comunicato e, infine, ribadendo quanto già oggetto delle precedenti note, salva un'ulteriore puntualizzazione in merito all'avvenuto rilascio di documentazione autorizzativa antincendio;

18. Anche la nota del progettista inviata il 3.10.2025 è stata respinta dal Comune con nota prot. 15525 del 24.10.2025 (doc. 60 Comune), in quanto, pur preso atto della condivisa pregressa agibilità del subalterno n. 44, non risultavano superati i rilievi di cui alle precedenti comunicazioni di invalidità; in particolare, l'amministrazione ha insistito sull'inscindibilità del complesso, sul rilievo che il parcheggio ad uso pubblico al piano interrato -1 (Cat. C6) - oggetto anch'esso di incamiciamento dei pilastri e delle travi - insistesse non solo nei «blocchi 4 e 5» ma anche nel «blocco 3», quest'ultimo non contemplato invece nella SCA, sull'indicazione di subalterni accatastati in categoria F3, ovvero in corso di costruzione e, perciò, non dichiarabili agibili, sulla mancata verifica dei RAI e dei requisiti igienico sanitari, anche in relazione al provvedimento n. prot. 16306 del 30/11/2023, nonché sulla perdurante assenza di documentazione antincendio, in tesi mai prodotta.

19. Terminati anche i lavori afferenti all'Edificio 3 di cui alla SCIA, prot. n. 6501 del 2.5.2024, il tecnico incaricato ha provveduto a protocollare la comunicazione di fine lavori, prot. 15973 del 3.11.2025 (doc. 22 ricorrente) e la SCA relativa al suddetto blocco 3, prot. 15974 del 3.11.2025 (doc. 23 ricorrente), correlata del certificato di collaudo statico prot. n. 0013517 del 18 settembre 2025 (doc. 24 ricorrente).

20. Con comunicazione prot. n. 17385 del 26.11.2025 (doc. 20 ricorrente) il Comune di Varallo ha, infine, confermato i precedenti provvedimenti che hanno dichiarato l'invalidità dell'agibilità degli Edifici 4 e 5 in relazione all'intervento puntuale di incamiciamento assentito con la SCIA prot. n. 6501 del 2.5.2024, estendendo la dichiarazione di invalidità anche alla SCA presentata il 3 novembre 2025 per l'Edificio 3, «perché incompleta, non potendosi considerarsi avverate tutte le condizioni di cui all'art. 24 TUE per ritenere l'agibilità degli immobili di cui si tratta, ivi compresa la SCA prot. n. 15974 del 03/11/2025».

21. Il sodalizio condominiale ricorrente è insorto con motivi aggiunti avverso gli epigrafati provvedimenti comunali del 24.10.2025 e del 26.11.2025, chiedendone l'annullamento previa sospensione cautelare sulla base delle censure di cui di seguito:

I. Violazione e falsa applicazione dell'art. 24 del D.P.R. n. 380 del 2001 – Eccesso di potere per illogicità e travisamento dei presupposti in fatto e in diritto – Difetto assoluto di istruttoria – Genericità e indeterminatezza dei motivi; si lamenta che le determinazioni assunte dal Comune di Varallo con i provvedimenti ivi impugnati costituiscano un tentativo surrettizio di invalidare l'agibilità del Complesso Immobiliare conseguita nel 2013; in particolare, l'Amministrazione avrebbe ignorato il rapporto di stretta

correlazione che sussiste tra l'agibilità del 2013, le opere di rinforzo poste in essere in forza della SCIA, prot. n. 6501 del 2 maggio 2024, e le segnalazioni di agibilità presentate, rispettivamente, il 26 maggio 2025 e il 3 novembre 2025, all'esito dei suddetti lavori;

II. Violazione del principio di imparzialità e buon andamento – Violazione dell'art. 3 della L. n. 241 del 1990 – Difetto di motivazione; parte ricorrente insiste sul fatto che l'Amministrazione abbia illegittimamente posto a fondamento del provvedimento di invalidità dell'agibilità la nota prot. n. 16306 del 30 novembre 2023, sebbene quest'ultima non costituisse manifestazione di poteri riconosciuti dall'art. 19, commi 3 e 6-bis, della L. n. 241/1990 all'Amministrazione, in quanto non accertante la carenza dei requisiti e dei presupposti dell'agibilità del 2013, non prescrivente misure correttive e, infine, non contenente alcuna sospensione dell'agibilità e dell'utilizzo degli immobili interessati.

22. La trattazione cautelare del ricorso, inizialmente rinviata poiché alla camera di consiglio del 6.11.2025 la difesa ricorrente aveva preannunciato la presentazione di motivi aggiunti, si è svolta nella camera di consiglio del 13.01.2026, all'esito della quale il Collegio, con ordinanza n. 6/2026, ha ritenuto che le esigenze cautelari prospettate dal condominio ricorrente potessero essere adeguatamente tutelate con la sollecita fissazione dell'udienza di merito, ai sensi dell'art. 55, comma 10, c.p.a.

23. In vista della fase di merito entrambe le parti hanno prodotto ulteriori scritti difensivi; in particolare:

- l'amministrazione, con memoria depositata il 03.04.2026 e successiva replica del 16.04.2026, ha ribadito e meglio declinato le eccezioni di inammissibilità del ricorso e dei motivi aggiunti, in quanto proposti in forza di deliberazioni dell'assemblea condominiale assunte con l'opposizione della maggioranza dei partecipanti (13 su 19) e il voto determinante del costruttore Varallo Re, il quale, già ricorrente in proprio avverso i medesimi atti, avrebbe dovuto astenersi perché in conflitto di interessi; ancora in punto inammissibilità secondo la difesa pubblica rileverebbe la mancata notificazione dell'impugnativa ad almeno uno dei condomini contrari alla proposizione del ricorso in sede giurisdizionale; secondo il Comune, poi, anche le doglianze contenute nel ricorso introduttivo e nei motivi aggiunti sarebbero inammissibili, laddove incentrate sulla critica di provvedimenti risalenti e mai impugnati, quali le note prot. 8498/2025 del 11.06.2025 e prot. 16306/2023 del 30.11.2023;

- parte ricorrente, con memoria depositata il 03.04.2026, ha riassunto l'apparato censorio sviluppato nel ricorso e nei successivi motivi aggiunti; con successiva replica depositata il 16.04.2026 ha contestato le eccezioni di inammissibilità sollevate dalla parte pubblica.

24. All'udienza pubblica del 07.05.2026 la causa è stata trattenuta in decisione all'esito della discussione.

25. In via preliminare vanno respinte le eccezioni di inammissibilità sollevate dalla difesa comunale, poiché, per un verso, le delibere assembleari con cui il sodalizio ha assunto la decisione di gravare gli atti di cui all'epigrafe non risultano impugunate nella pertinente sede giurisdizionale ordinaria, cosicché non si ravvisano i presupposti per ritenerle incidenter tantum viziate; per altro verso, la qualità di condomini dissenzienti in sede assembleare non coincide con quella di controinteressati nel giudizio amministrativo; infine, le note prot. 8498/2025 del 11.06.2025 e prot. 16306/2023 del 30.11.2023 non contengono definitive determinazioni amministrative e sono perciò prive di carattere provvedimentoale, nei sensi e limiti appresso chiariti.

25.1. Le pratiche denegate sono state presentate dai professionisti incaricati dal sodalizio condominiale e riguardano parti comuni dei fabbricati, sicché deve ritenersi che il condominio «San Marco» sia legittimato ad impugnarle, anche per il tramite del relativo amministratore, seppur sprovvisto di autorizzazione assembleare (ex pluris T.A.R. Lombardia, Milano, II, 7.8.2024 n. 2523, con pertinenti richiami giurisprudenziali).

25.2. Neppure può dichiararsi l'inammissibilità dell'impugnativa perché non notificata ad almeno un condomino dissenziente, in quanto alla qualità di soggetto dissenziente in seno all'assemblea

condominiale non corrisponde necessariamente la posizione giuridica di controinteressato in senso sostanziale, in quanto quest'ultima presuppone la titolarità di un interesse giuridicamente qualificato alla conservazione dei provvedimenti impugnati, qui non ravvisabile.

25.3. Quanto alla natura degli atti pregressi non contestati, se la più risalente comunicazione del 30.11.2023 (doc. 20 Comune) per un verso ha imposto alle parti interessate di attivarsi «per la nuova produzione di nuova documentazione attestante l'agibilità dei fabbricati, ed in particolare certificato di collaudo atto a comprovare la staticità degli immobili, nonché la sussistenza di tutti i requisiti igienico sanitari ed anti-incendio in conformità alle prescrizioni di legge e come necessario per ritenere dimostrata l'agibilità dell'intero complesso immobiliare », per altro verso ha demandato a future determinazioni l'adizione delle misure discendenti da un eventuale inadempimento.

25.4. La più recente nota del 11.06.2025, invece, contesta l'incompletezza della SCA presentata dal sodalizio condominiale il 25.05.2025, assegnandogli termine ai sensi dell'art. 19, comma 3, della Legge n. 241/1990 per sopperire alle rilevate carenze e avvertendolo che «decorso inutilmente il termine di cui sopra senza che sia stata trasmessa tutta la documentazione mancante, la condizione di agibilità degli immobili di cui si tratta non potrà ritenersi avverata»; orbene, sebbene la nota citata avesse fissato uno specifico termine di conformazione, il Comune, nell'emanare i successivi provvedimenti qui impugnati, non si è limitato a constatarne il decorso ma ha dichiarato l'invalidità delle SCA presentate e sospeso l'utilizzo degli immobili interessati all'esito di una più volte ampliata e rinnovata istruttoria, con la quale sono state esaminate e respinte nel merito le plurime ed estese integrazioni e osservazioni prodotte dall'istante, di talché le decisioni amministrative così adottate sono state correttamente contestate con il ricorso e i proposti motivi aggiunti negli ordinari termini processuali, decorrenti dalla relativa emanazione.

25.5. In ogni caso, anche ritenendo che la citata comunicazione ex art. 19 co. 3 L. 241/1990 dovesse essere autonomamente e tempestivamente impugnata (in questo senso T.A.R. Lombardia, Milano, IV, 25.08.2025 n. 2861), le censure fatte valere dalla società con il primo motivo del ricorso introduttivo (ulteriormente ampliate e argomentate con i motivi aggiunti) si radicano, a ben vedere, su una circostanza che non è stata messa in discussione dall'amministrazione con la nota del 11.06.2025, ovvero che il complesso edilizio fosse già dotato di agibilità; orbene, tale radicale profilo censorio resiste, pertanto, all'eccezione di inammissibilità agitata dall'amministrazione, la quale potrebbe, al più, riguardare il solo contenuto della citata nota del 11.06.2025; quest'ultima, infatti, si incentrava sulla necessità «dell'indicazione relativa all'intervenuta verifica dei RAI e dei requisiti igienico-sanitari ed anti-incendio degli immobili, non risultando accertati detti elementi come già segnalato con nota prot. 16306 del 30/11/2023, con la quale si richiedeva la produzione al Comune di nuova documentazione attestante l'agibilità dei fabbricati, ed in particolare di certificato di collaudo atto a comprovare la staticità degli immobili, nonché la sussistenza di tutti i requisiti igienico sanitari ed anti incendio in conformità alle prescrizioni di legge e come necessario per ritenere dimostrata l'agibilità dell'intero complesso immobiliare di cui si tratta»; - «di idonea certificazione di conformità antincendio come valutato necessario stante l'avvenuta installazione di nuovi elementi in acciaio di rinforzo strutturale posizionati esternamente alle strutture esistenti»; - «di chiarimenti ed integrazioni in relazione agli estremi catastali comprensivi dei subalterni interessati dagli interventi, allo stato non indicati» e di ulteriori precisazioni in merito all'indicazione dei professionisti indicati nella segnalazione.

25.6. A ciò va aggiunto che, come visto, l'istante ha progressivamente integrato la documentazione con ulteriori elementi ritenuti mancanti, accompagnando la prima SCA riferita ai soli edifici 4 e 5 con quella relativa all'edificio 3, cosicché tutte le modifiche strutturali intervenute sono state inserite nel procedimento ma l'amministrazione nonostante ciò non ha mutato la propria postura reiettiva, ribadendola con l'ultimo provvedimento del 26.11.2025, gravato con i motivi aggiunti di ricorso.

26. Tanto premesso, il ricorso e i motivi aggiunti vanno accolti sulla base della fondatezza delle rispettive, prime censure, nella parte in cui il sodalizio deducente lamenta che il Comune abbia adottato i provvedimenti gravati senza «alcuna verifica volta ad accertare e dichiarare l'inefficacia della segnalazione di agibilità del Complesso Immobiliare conseguita nel 2013 e, dunque, della documentazione prevista dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001», compiendo «un tentativo surrettizio volto a invalidare l'agibilità del Complesso Immobiliare conseguita nel 2013».

26.1. Orbene, l'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 prevede una serie di condizioni che devono essere soddisfatte per conseguire l'agibilità degli immobili ma il relativo certificato non ha una scadenza intrinseca, di talché, laddove il compendio sia, come in specie, già dichiarato agibile, in assenza di un provvedimento di autotutela che rimuova tale attestazione, la stessa può decadere solo allorché siano eseguiti interventi che abbiano alterato la conformazione originale del manufatto (T.A.R. Campania, VIII, 25.05.2025 n. 3987).

26.2. Nel caso di specie il Comune di Varallo non ha adottato alcuna determinazione di secondo grado che abbia dichiarato invalido il certificato rilasciato del 10.05.2013, non potendo attribuirsi alla nota del 30.11.2023 siffatta portata; come visto, infatti, quest'ultima ha disposto «che il titolare dei permessi di costruire nonché delle istanze di agibilità relativi alla costruzione degli edifici in oggetto, a proprio carico, anche in collaborazione con il Direttore Lavori ed il Collaudatore statico, che già si sono espressamente dichiarati a tal fine disponibili, si adoperino urgentemente per quanto di rispettiva competenza, e/o chiunque ne abbia concorrente interesse si attivi prontamente, per la nuova produzione al Comune di nuova documentazione attestante l'agibilità dei fabbricati, ed in particolare certificato di collaudo atto a comprovare la staticità dell'immobile, nonché la sussistenza di tutti i requisiti igienico sanitari e di anti-incendio in conformità alle prescrizioni di legge e come necessario per ritenere dimostrata l'agibilità dell'intero complesso immobiliare di cui si tratta», riservandosi ulteriori determinazioni in caso di inottemperanza.

26.3. L'amministrazione, pertanto, ha errato nel respingere le osservazioni e le integrazioni procedurali dell'istante, dichiarando l'invalidità delle SCA ricevute con inibizione dell'utilizzo degli immobili interessati, senza raffrontarne il contenuto con quello dell'originaria certificazione di agibilità, la quale, non essendo mai stata rimossa con provvedimento di secondo grado, conservava validità rispetto a tutti gli elementi diversi dalle problematiche strutturali oggetto dell'intervento edilizio di cui alla SCIA per manutenzione straordinaria prot. n. 6501 del 2.5.2024.

26.4. Alla luce dei visti precedenti giurisprudenziali, infatti, è l'immutazione dell'assetto originario a infirmare in parte qua la certificazione, la quale tuttavia resta valida per i restanti profili, almeno fino a che l'amministrazione non ritenga di rimuoverla con provvedimento di secondo grado.

27. Alla luce delle spese considerazioni il ricorso e motivi aggiunti sono fondati e vanno accolti, con annullamento dei provvedimenti gravati.

Deve invece essere respinta la richiesta risarcitoria, proposta con il ricorso principale e con i motivi aggiunti, giacché per pacifica giurisprudenza (cfr., anche di recente, Cons. Stato, Sez. V, 11.10.2024, n. 8183), il risarcimento del danno non è una conseguenza automatica e costante dell'annullamento giurisdizionale di un provvedimento amministrativo, ma richiede la verifica di tutti i requisiti dell'illecito (condotta, colpa, nesso di causalità, evento dannoso) che è onere della parte ricorrente dimostrare, in aderenza al criterio della c.d. vicinanza della prova e con applicazione piena del principio dispositivo; è stato, infatti, chiarito che non vi è spazio, nell'azione risarcitoria, per il temperamento del metodo acquisitivo, applicabile solo rispetto all'azione di annullamento dove occorre equilibrare l'asimmetria informativa tra Amministrazione e privato che contraddistingue l'esercizio del potere ed il correlato rimedio dell'impugnazione del provvedimento. Ciò significa che, qualora il ricorrente si limiti a proporre la domanda di ristoro di un asserito pregiudizio ma non offra, come in specie, alcuna prova degli elementi costitutivi della fattispecie risarcitoria (e, in particolare, dell'an e del quantum del danno

lamentato), la stessa non potrà che essere respinta (cfr., tra le tante, Cons. Stato, Sez. III, 10/05/2021, n. 3648)..

28. La particolarità e la complessità della fattispecie trattata giustificano la compensazione tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, dispone quanto segue:

-accoglie la domanda di annullamento;

-respinge la richiesta risarcitoria;

-compensa le spese di giudizio.

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

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 7 maggio 2026 con l'intervento dei magistrati:

Gianluca Bellucci, Presidente

Marco Costa, Referendario, Estensore

Alessandro Fardello, Referendario

L'ESTENSORE IL PRESIDENTE

Marco Costa Gianluca Bellucci

IL SEGRETARIO