

Pubblicato il 30/07/2024

N. 06817/2024REG.PROV.COLL.

N. 00643/2023 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 643 del 2023, proposto da:
Lombarda Costruzioni s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentata e difesa dall'avvocato Gian Comita Ragnedda, con domicilio digitale
come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Ministero della Cultura, in persona del Ministro *pro tempore*, rappresentato e difeso
dall'Avvocatura Generale dello Stato, con domicilio digitale come da PEC da
Registri di Giustizia;
Segretariato Regionale per il Patrimonio Culturale della Sardegna, in persona del
legale rappresentante *pro tempore*, non costituito in giudizio;

per la riforma:

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione
Seconda) n. 00408/2022, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Ministero della Cultura;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 luglio 2024 il Consigliere Lorenzo Cordi e lette le conclusioni rassegnate dalle parti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Lombarda Costruzioni ha appellato la sentenza n. 492/2021, con la quale il T.A.R. per la Sardegna ha respinto il ricorso, come integrato da motivi aggiunti, proposto avverso: *i)* il decreto n. 23 del 26.03.2021 della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Sardegna, con il quale l'immobile denominato “*Villino Balata*”, sito nel Comune di Alghero, via Gramsci n. 24, angolo via Leopardi, è stato sottoposto a vincolo di interesse culturale storico e artistico ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. *a)*, e 13 del D.Lgs. n. 42/2004; *ii)* la nota prot. 3135 del 5.3.2021 e la connessa proposta/relazione storico-artistica della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le Province di Sassari e Nuoro; *iii)* il verbale della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Sardegna del 18.3.2021, nella parte in cui è stato dichiarato il notevole interesse culturale del medesimo immobile; *iv)* ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale; *v)* la nota prot. 10848-P del 19.7.2021, contenente il diniego di autorizzazione del progetto relativo alla realizzazione di una struttura alberghiera in aderenza ed ampliamento dell'immobile denominato “*Villino Balata*”.

2. In punto di fatto parte appellante ha esposto di essere proprietaria dell'immobile “*Villa Mosca*”, dimora storica immersa in un parco e affacciata sul mare, realizzata nei primi decenni del Novecento e “*splendido esempio dell'architettura Liberty*”, recentemente riqualificata e riconvertita in struttura turistico-recettiva, in accordo

con la locale Soprintendenza. Lombarda Costruzioni ha dedotto che tale struttura ha un numero limitato di camere per ospiti e, per tale ragione, nel 2020, ha acquistato un immobile limitrofo, consistente in un villino fatiscente e da tempo abbandonato (denominato “*Villino Balata*”), che, nelle intenzioni dell’appellante, sarebbe stato demolito e ricostruito con incrementi di superficie e di volume per realizzare ulteriori camere per i propri ospiti. Questo villino, realizzato nel 1938, era stato interessato nel tempo da plurimi interventi edilizi che avevano comportato, secondo la Società, profonde e radicali trasformazioni. La Società ha, inoltre, esposto che: *i*) in data 12.8.2020, la Soprintendenza territorialmente competente aveva comunicato l’avvio del procedimento di verifica dell’interesse culturale; *ii*) Lombarda Costruzioni aveva presentato memorie evidenziando, in sintesi, come l’immobile fosse privo di valore culturale, anche per i plurimi e disorganici interventi nel tempo; *iii*) dopo aver effettuato un sopralluogo, l’Amministrazione aveva ribadito l’interesse culturale del bene e, in data 26.3.2021, aveva apposto il relativo vincolo. La Società ha, quindi, impugnato il decreto di vincolo [e gli altri atti indicati ai numeri *i*) - *ii*) del punto 1 della presente sentenza] dinanzi al T.A.R. per la Sardegna. Nelle more della definizione del giudizio la Società ha presentato una proposta progettuale per la riqualificazione del villino, rispetto alla quale la Soprintendenza ha espresso, tuttavia, parere negativo, impugnato – successivamente – con ricorso per motivi aggiunti [v. atto di cui al n. *v*) del punto 1 della presente sentenza].

3. Il T.A.R per la Sardegna ha respinto il ricorso, come integrato da motivi aggiunti, con motivazioni che saranno esposte, per quanto necessario, nel prosieguo della presente sentenza.

4. Lombarda Costruzioni ha, quindi, proposto ricorso in appello, affidato a due motivi di seguito esaminati. Si è costituito in giudizio il Ministero della Cultura chiedendo di respingere il ricorso in appello. In vista dell’udienza pubblica dell’11.7.2024 le parti hanno depositato memorie conclusionali; l’appellante ha

depositato, altresì, memoria di replica. All'udienza dell'11.7.2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

5. Con il primo motivo di ricorso in appello la Società ha dedotto l'erroneità della decisione contenuta nel capo di sentenza con il quale il T.A.R. per la Sardegna ha respinto il ricorso introduttivo del giudizio, relativo al provvedimento di apposizione del vincolo e agli altri atti ad esso connessi.

5.1. La Società aveva contestato la valutazione ministeriale, esponendo, in sintesi, che: *i)* il villino non aveva caratteristiche tipiche dell'architettura razionalista, in quanto privo di uno stile omogeneo, anche per le modifiche apportate nel corso del tempo; *ii)* i fabbricati coevi ubicati ad Alghero avevano, anch'essi, subito modifiche consistenti che avevano comportato la dispersione dei tratti razionalisti e, in ogni caso, non potevano ritenersi rilevanti, considerato anche che il villino era in posizione isolata e in zona che aveva avuto una crescita urbanistica rapida e disorganica; *iii)* il progettista del villino non poteva considerarsi esponente dell'architettura cittadina dell'epoca, né del movimento razionalista; *iv)* le similitudini con gli edifici del borgo di Fertilia erano irrilevanti, considerata anche la lontananza dal villino (circa 5 km.) e la circostanza che solo pochi di tali edifici erano stati, nel tempo, sottoposti a vincolo; *v)* il segmento della motivazione a sostegno del vincolo - secondo cui il villino sarebbe stato il *"fulcro di una rete di relazioni che legano assieme personaggi importanti per la storia della città"* - era inconferente rispetto al vincolo diretto apposto *ex art. 10, comma 1, lett. a)*, del D.Lgs. n. 42/2004.

5.2. Il T.A.R. ha respinto le censure osservando, in primo luogo, come il provvedimento di vincolo avesse esposto che l'immobile: *i)* rappresentava una rara espressione del movimento architettonico *"razionalista"*, autorevolmente rappresentato dal suo progettista (l'ingegnere Fausto Cella), definito come uno *"dei principali protagonisti dell'architettura locale"*; *ii)* si ricollegava, sotto il profilo storico, artistico e culturale, ad altri immobili presenti nel Borgo di Fertilia; *iii)* rappresentava,

storicamente, il *“fulcro di una rete di relazioni che legano assieme personaggi importanti per la storia della città di Algero”*. Inoltre, secondo il Giudice di primo grado: *i)* alcune delle deduzioni della Società erano smentite dalla relazione artistica, ove erano stati indicate alcune caratteristiche del villino, sia nell’aspetto esterno che in quello interno, sintomatiche di oggettivo interesse, non revocabile in dubbio in base alla documentazione fotografica versata in atti dalla Società; *ii)* le modifiche erano state solo parziali e, comunque, non tali da escludere il pregio complessivo del villino; *iii)* alla figura del progettista (Ing. Cella) era stato dato rilievo facendo riferimento alla letteratura di settore, e, inoltre, anche altre opere dello stesso autore erano state vincolate; *iv)* il contesto edilizio di riferimento era irrilevante in quanto il vincolo aveva inteso tutelare il bene in sé. Il T.A.R. ha, in ultimo, respinto le censure contenute nel secondo motivo del ricorso introduttivo del giudizio, evidenziando che: *i)* le deduzioni relative alle modificazioni o demolizioni di altri immobili ubicati nell’area e aventi caratteristiche analoghe al villino erano generiche e non supportate da evidenze; *ii)* la sussistenza di uno stato di degrado non ostava alla dichiarazione di interesse culturale del bene.

6. Ricostruiti, in sintesi, i contenuti del capo di sentenza oggetto di impugnazione, ritiene il Collegio di dover anteporre alla disamina delle censure contenute nel primo motivo di appello una pur breve premessa generale sui criteri di verifica dell’interesse culturale di un bene e sul controllo giurisdizionale nell’applicazione di tali criteri, mutuando, su tali punti, la ricostruzione effettuata di recente dalla Sezione (Consiglio di Stato, Sez. VI, 30 agosto 2023, n. 8074).

6.1. Come ivi osservato, tale verifica è segnata dal costante rapporto tra dimensione giuridica e quella extragiuridica afferente allo specifico sapere di cui tale valutazione è intrisa. Infatti, la stessa nozione di bene culturale è un concetto aperto, in cui contenuto viene dato dalle elaborazioni proprie di altri rami del sapere; si tratta - per mutuare l’immagine di un chiaro Autore - di una nozione liminale, ossia di una

“nozione a cui la normativa giuridica non dà un proprio contenuto, una propria definizione per altri tratti giuridicamente conchiusi, bensì opera mediante rinvio a discipline non giuridiche”. Inoltre, il riferimento alle acquisizioni di questi diversi campi del sapere non è, tra l'altro, fisso ma mobile. In sostanza, il “laboratorio” del sapere che definisce il carattere culturale del bene non può ritenersi ancorato ad un determinato periodo storico ma, al contrario, si nutre delle progressive acquisizioni ed elaborazioni che tale sapere esprimono. In materie come quella in esame e nella valutazione tecnica dell'Amministrazione, non può, infatti, aver spazio una “pietrificazione” delle nozioni (evocando, sul punto, la nota *Versteinerungstheorie*, patrocinata, in passato anche dalla Corte Costituzionale tedesca; cfr.: *Verfassungsgerichtshof*, sentenza del 29 settembre 1995, G50/1995); né ciò comporta, per converso, l'adesione a metodi fondati su letture eccessivamente evolutive e ancorate a clausole nettamente aperte che possono terminare per consegnare la valutazione discrezionale a meri arbitri del giudizio. Al contrario, la “mobilità” del sapere tecnico sfugge a tale dicotomia e, del resto, non è che la conseguenza di una visione sistematica dell'ordinamento, inteso come un complesso composito del quale fanno parte non solo le regole propriamente giuridiche ma anche le altre scienze che integrano tale ordinamento mediante, quindi, le elaborazioni che tali scienze progressivamente realizzano e che, comunque, devono essere verificabili (nei limiti che si esporranno *infra*) anche in ambito giurisdizionale.

6.2. Si tratta, altresì, di un sapere che attiene, come notato dalla dottrina, al “*Verstehen*”, alla comprensione, e non all’ “*Erklaren*”, e, cioè, alla mera spiegazione che è tipica di una scienza descrittiva o empirico-analitica. Un sapere che esprime giudizi la cui peculiarità è quella di essere espressione della differente attitudine delle regole delle scienze umane, diverse da quelle delle scienze applicate. Infatti, il sapere in questione non si ascrive al campo (per utilizzare una terminologia pur non unanimemente condivisa) delle c.d. “*hard sciences*” (dai dati sperimentali,

oggettivamente quantificabili, controllabili e ripetibili), ma afferisce, al contrario, alle scienze non esatte, nelle quali i risultati delle valutazioni non possono ritenersi conseguenti e vincolati ma sono intrinsecamente opinabili, per l'assenza di certezze oggettive e di sicurezze anticipate. Non è, infatti, predicabile alcuna possibilità di oggettiva verifica di un giudizio che non ha come riferimento un dato quantificabile e riferibile ma opera, al contrario, attraverso valutazioni semiotiche delle opere e dei contesti, letture denotative, temporali e connotative dell'oggetto del proprio esame, percezioni ed elaborazioni concettuali non oggettivamente replicabili.

6.3. Queste peculiarità epistemologiche differenziano il sapere in parola anche dalla scienza giuridica, spiegandosi, in tal modo, le ragioni per le quali per un'effettiva e penetrante opera di tutela occorre affidarsi proprio alle valutazioni che da tali scienze derivano. Lo confermano, ad esempio, i limiti – diffusamente esposti dalla dottrina inglese – sull'identificazione del bene culturale o paesaggistico mediante un atto normativo (*cfr.*, per seguire il percorso esemplificativo intrapreso, il “*National Scenic Areas*” del 1980 o il “*National Parks and access to countryside*” del 1948, entrambi relativi a beni paesaggistici), che è, generalmente, espressione di una valutazione “*politica*” o di mera opportunità e non “*tecnica*”, e, come tale, rischia di risultare sfornita della concettualizzazione propria di quel sapere. Per tale ragione solo la dimensione tecnica della tutela inverte il principio fondamentale dell'art. 9 della Costituzione e consente una salvaguardia che prescindendo dal cedimento per opportunità rispetto ad altri interessi. Il corretto esercizio della valutazione tecnica nella cura del patrimonio culturale è, quindi, essenziale per concretare il precetto dell'art. 9, comma 2, della Costituzione; realizza l'indefettibile funzione pubblica richiesta da questa eredità collettiva (il “*patrimonio*”) e ne assicura la rispondenza al suo “*valore primario e assoluto*”.

6.4. L'identificazione “*giuridica*” di un bene culturale necessita, quindi, delle elaborazioni dello specifico sapere attraverso il quale si apprezza la valenza culturale dell'opera. Una constatazione che, in quanto derivante dallo stesso sistema

normativo, vincola lo stesso Giudice che tale sistema è chiamato ad applicare e che, quindi, non può che tener conto dei tratti caratteristici di quel sapere. Costatazione che, lungi dal tradursi nell'impossibilità di operare controlli su valutazioni tecnico-discrezionali, disegna proprio i contorni di tali controlli, i quali dovranno, in sostanza, verificare la rispondenza di una determinata valutazione ai criteri e alle regole che quel sapere esprime.

6.5. In sostanza, se la stessa norma di riferimento [nel caso di specie le previsioni contenute negli artt. 10, comma 3, lett. a), e 13 del Codice] risulta integrata dal sapere tecnico, un controllo giurisdizionale effettivo e reale non può che investire anche la verifica della corretta declinazione di quel sapere nella vicenda contenziosa, tenendo conto, altresì, delle peculiarità epistemologiche di questo sapere, ivi compresa l'opinabilità intrinseca delle stesse. Ovviamente, tale intrinseca opinabilità delle valutazioni non può condurre a negare, in ultima istanza, il tecnicismo delle stesse, finendo, in tal modo, per trasformare la valutazione tecnica in valutazione di opportunità che, come esposto, è cosa diversa dal giudizio tecnico. Pertanto, da un lato, la pertinenza ai principi del sapere tecnico nella ricognizione e nella valutazione dell'opera non può essere surrogata da valutazioni sostanzialmente espressione di mera opportunità; dall'altro, non può nemmeno ritenersi che la discutibilità di un giudizio (che, come visto, è conseguenza necessaria dell'opinabilità intrinseca a questo sapere) sia *ex se* indice di distorsione nell'esercizio del potere. Una constatazione che si traduce, *ex aliis*, nella necessità di verificare il complessivo giudizio espresso; infatti, per infirmare la validità delle conclusioni raggiunte, non è sufficiente incentrarsi solo su alcuni parametri del carattere di bene del patrimonio culturale, essendo necessario, al contrario, che “*la sommatoria delle lacune individuate risulti di tale pregnanza da compromettere nel suo complesso l'attendibilità del giudizio espresso dall'organo competente*” (Consiglio di Stato, Sez. VI, 30 giugno 2011, n. 3894; Id., 13 settembre 2012, n. 4872).

6.6. La naturale opinabilità è, quindi, tratto necessario di questo sapere del quale il controllo giurisdizionale deve, comunque, tener conto non potendo pretendere né una verificabilità oggettiva tipica delle scienze esatte, né, all'opposto, una sostanziale rinuncia ad un controllo effettivo, imposto dalle previsioni di cui agli artt. 24 e 113 della Costituzione. Tale constatazione può, ulteriormente, svilupparsi notando come apprezzare il sapere delle scienze umane secondo metodologie tipiche delle scienze della natura e della tecnica si tradurrebbe nell'espone il sapere ad un autentico dilemma epistemologico: quello di riuscire a giungere a risultati rilevanti solo assumendo uno statuto scientifico "*debole*" o, per converso, a risultati di scarso rilievo, assumendo uno statuto scientifico "*forte*". Risulta, pertanto, persino logico (onde non denegare lo stesso valore di tale sapere) accettarne la naturale opinabilità e non pretendere di misurarne la pratica applicazione con criteri e giudizi di falsificazione non proprio dello stesso. Allo stesso tempo, è necessario individuare strumenti di controllo adeguati alle caratteristiche epistemologiche di questo sapere, fatto – per mutare l'ossimorica espressione di un noto storico italiano – di un "*rigore elastico*", non misurabile mediante dati quantitativi ma, comunque, verificabile utilizzando strumenti rigorosi, pur nella loro necessaria duttilità.

6.7. Tali strumenti si estraggono dalla stessa materia di cui è fatto tale sapere, consentendo, quindi, di fissare un limite oltre il quale la valutazione tecnica non risulterà più "*accettabile*" superando la logica di ogni plausibilità tecnica. Valutazioni tecniche come quelle in esame sono, infatti, essenzialmente incentrate su indici di congruità, legami e relazioni tra opere e contesti artistici o culturali, comprensioni filologiche delle opere, raffronti tra beni e vicende storiche e artistiche. Di questa stessa materia elastica e relazionale sono fatti gli strumenti di controllo che si individuano nella congruenza, proporzionalità, adeguatezza e ragionevolezza delle connessioni e delle valutazioni espresse. Lo conferma anche l'esame etimologico dei termini, considerato che ragionevolezza deriva da "*ratio*", e, cioè, rapporto, misura,

mentre congruenza da *cum gruere*, incontrare, corrispondere, allinearsi. E' alla luce di tali criteri che va, quindi, misurata la corretta applicazione delle regole tecniche delle scienze umane ai casi concreti, operando, una verifica congiunta di tali criteri che, del resto, sono “*tra loro strettamente connessi e si specificano nel conseguimento di un punto di equilibrio identificabile nella corretta funzionalità dell'esercizio del potere di vincolo: perciò il potere che si manifesta con l'atto amministrativo deve essere esercitato in modo che sia effettivamente congruo e rapportato allo scopo legale per cui è previsto*” (Consiglio di Stato, Sez. VI, 27 luglio 2015, n. 3669).

6.8. Quanto esposto trova conferma nella disamina della giurisprudenza di questo Consiglio. Congruenza ed adeguatezza consentono, infatti, di verificare, *in primis*, che la valutazione abbia effettiva aderenza al reale, non potendosi ritenere legittimamente esercitato un uso su basi tecniche del potere ove il dato del reale sia tale da escludere l'integrarsi delle stesse ragioni per cui il potere è conferito (*cf.*: Consiglio di Stato, Sez. VI, 29 dicembre 2010, n. 9578, in materia di beni paesaggistici; Consiglio di Stato, Sez. VI, 10 febbraio 2015, n. 717, in materia di paesaggio agrario). In secondo luogo, la congruenza consente di verificare l'attendibilità dei criteri tecnici assunti e applicati e, al contempo, di rilevare l'irragionevolezza che potrebbe affondare nella sproporzione tra l'uso concreto della discrezionalità e il dato del reale che si intende preservare. Inoltre, la proporzionalità esprime prioritariamente la congruenza della misura rispetto alla cosa da proteggere, risultando evidente come indebite estensioni della misura dilatino l'oggetto diluendo indebitamente il valore che gli è proprio. Come, infatti, affermato dalla Sezione, se l'applicazione naturale della proporzionalità si ha nel caso in cui “*l'azione amministrativa coinvolga interessi diversi?*” (Consiglio di Stato, Sez. VI, 26 febbraio 2015, n. 964: *v. infra*), il principio di proporzionalità non è, comunque, riservato a quell'ambito, applicando, come notato in dottrina, “*alla concreta allocazione del risultato*

del giudizio tecnico lungo la “monorotaia” dell'unico interesse, vale a dire dell'identificazione tecnica del corretto mezzo relazionato al fine”.

7. Tracciate le coordinate generali che devono guidare la valutazione del Collegio, può, quindi, procedersi alla disamina delle varie censure contenute nel primo motivo del ricorso in appello.

7.1. Con una prima deduzione la Società ha contestato la tesi del T.A.R., secondo il quale l'immobile presenterebbe elementi di oggettivo interesse, non smentiti dalla documentazione fotografica versata in atti e chiaramente evincibili dalla relazione artistica richiamata dal provvedimento di vincolo.

7.2. La Società ha, in primo luogo, effettuato un rilievo – definito di carattere formale – con il quale ha evidenziato che: *i)* la relazione si era limitata a descrivere lo stato dei luoghi, senza specificare le caratteristiche dell'immobile volte a giustificarne l'interesse storico-artistico; *ii)* la sentenza aveva richiamato la memoria difensiva depositata dall'Avvocatura dello Stato, integrando, quindi, la motivazione del provvedimento.

7.3. Le deduzioni sono infondate.

7.4. Osserva il Collegio come i passaggi della memoria dell'Avvocatura dello Stato ai quali il Giudice di primo grado ha fatto riferimento, sono, invero, tasselli della trama argomentativa della relazione della Soprintendenza. Lo si evince, con chiarezza, dalla proposizione con la quale il T.A.R. ha sottolineato come le deduzioni della Società fossero smentite, *“già in punto di fatto, dalla memoria depositata dalla difesa erariale, la quale ha evidenziato – ripercorrendo la Relazione artistica elaborata al decreto di vincolo [...] – alcune caratteristiche del villino Balata”* (f. 6 della sentenza di primo grado). In sostanza, non vi è stata alcuna integrazione della motivazione per il tramite della memoria difensiva dell'Avvocatura, la quale è stata richiamata dal T.A.R. nelle parti in cui aveva *“ripercorso”* la relazione artistica della Soprintendenza, e, quindi, proprio le argomentazioni a sostegno della decisione amministrativa impugnata.

7.5. In secondo luogo, non è condivisibile la tesi della Società, secondo la quale la relazione non avrebbe, in sostanza, indicato le ragioni di interesse culturale del bene.

7.5.1. Infatti, la relazione non si è limitata ad una mera descrizione dell'immobile, ma, nel tratteggiare le caratteristiche dello stesso, ha, chiaramente, indicato gli aspetti di pregio storico-artistico. In particolare, riferendosi all'esterno dell'edificio, la Soprintendenza ha sottolineato come lo stesso: i) *“fa della linearità geometrica delle forme, dell'accuratezza del disegno e del gioco dei volumi puri e netti i suoi punti di forza”*, evidenziando, quindi, aspetti di pregio architettonico; ii) sia *“incastrato all'angolo delle due strade e circondato da un piccolo giardino”*, e si sviluppi *“in piano, coniugando corpi squadrati gradualmente sporgenti in avanti - il portone d'accesso arretrato rispetto al volume adiacente, a sua volta arretrato rispetto al successivo - che accompagnano l'andamento dell'incrocio di strade con un corpo curvilineo, più basso rispetto alla composizione dei rigidi parallelepipedi su cui si innesta, smaterializzato dalla serrata scansione di aperture finestrate, in origine più numerose, giacché tre, alte e strette, si presentano oggi riunite in una sola ampia apertura”*, enfatizzando, pertanto, gli aspetti strutturali e geometrici della composizione; iii) sia caratterizzato da pulizia formale (espressione dell'adesione ad uno stile che fa dell'essenzialità e della funzionalità la sua ragione d'essere), che trova la sua cifra espressiva appunto in un insistito nitore, profili piani, nessun orpello o elemento non indispensabile, con l'unica *“concessione”* costituita dalla sottile cornice liscia di coronamento del tetto, che, aggettando brevemente, disegna una linea d'ombra. Queste affermazioni non sono, quindi, meramente descrittive ma denotano, altresì, le ragioni di interesse artistico del villino, indicandone lo stile ed enfatizzando l'essenzialità e purezza delle forme che caratterizzano gli esterni del manufatto, e che realizzano un complesso affidato *“alla composizione dei volumi puri sfalsati, all'avanzare e rientrate di corpi geometrici parallelepipedi sui quali si innesta l'unico volume semicircolare”*.

7.5.2. Stesse considerazioni valgono per la diffusa disamina degli spazi interni, in relazione ai quali la Soprintendenza si è soffermata sull'organizzazione funzionale

degli ambienti (“*con la zona giorno e la zona notte articolate sui due lati opposti dello spazio connettivo centrale, diviso in due corridoi paralleli da una parete attrezzata posta esattamente in asse all’edificio, con armadi a muro ricavati nello spessore e alternativamente aperti sui due lati opposti*”), sui pavimenti originari di alcune stanze (“*in piastrelle di graniglia con decoro geometrico o ondulare che corre lungo il perimetro*”) e del soggiorno (fatto con cementine a quattro fasce di colore - dal grigio chiaro al più scuro - che, posizionate alternativamente in verticale e orizzontale, costruiscono “*una sorta di greca, di raffinata eleganza*”), sugli infissi interni ed esterni (in legno laccato color avorio), e sugli arredi ancora presenti. Anche in tal caso, la Soprintendenza ha, quindi, indicato gli elementi di pregio artistico degli interni dell’immobile, enfatizzando le soluzioni architettoniche di interesse e gli elementi che, complessivamente, caratterizzano il villino.

7.5.3. A conferma di quanto sin qui esposto si osserva, inoltre, come la Soprintendenza abbia, altresì, indugiato sull’importanza dell’autore (Ing. Cella) nell’ambito dell’architettura locale e del movimento razionalista, enfatizzando, inoltre, i richiami con altri immobili e, in particolare, con le opere che, all’epoca di realizzazione del manufatto, si stavano edificando nella vicina località di Fertilia (su tale aspetto, v., *infra*, punti 9 e ss. della presente sentenza). Non è, quindi, possibile ridurre la relazione ad una mera descrizione, risultando, al contrario, chiari gli elementi che denotano il pregio storico e architettonico dell’opera e che sorreggono, pertanto, il vincolo.

8. Le considerazioni sin qui effettuate disvelano, inoltre, l’infondatezza della deduzione “*sostanziale*” della Società, secondo la quale la relazione avrebbe enfatizzato elementi di un vincolo c.d. “*relazionale*” e non anche di un vincolo diretto. Al contrario, dalla trama della relazione emerge, con chiarezza, come la Soprintendenza abbia inteso enfatizzare l’interesse artistico e storico del villino [art. 10, comma 3, lett. a), del D.Lgs. n. 42/2004], e non anche il possibile interesse di

carattere relazionale, che è, invece, relativo a beni il cui valore non risiede nella sussistenza *ex se* di un interesse culturale ma nel costituire un riferimento “*con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere*”, o nell’essere “*testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose*” (su questa figura, v. Consiglio di Stato, Sez. VI, 30 agosto 2023, n. 8074). Nel caso di specie, la tutela non è stata impressa ad un bene che riveste interesse per i riferimenti che contiene ad una qualche espressione della storia o perché testimonianza dell’identità e della storia delle istituzioni, ma in quanto espressione artistica del movimento architettonico razionalista e per gli elementi di pregio storico-artistico che lo caratterizzano. Di conseguenza, non può ritenersi erroneamente applicato il sapere di cui sono espressione le valutazioni ex art. 10, comma 3, lett. a), del D.Lgs. n. 42/2004, non dovendosi tale sapere calibrare sull’interesse “*culturale particolarmente importante di carattere relazionale*”, ma sull’interesse storico-artistico che lo stesso *ex se* presenta.

8.1. Osserva, inoltre, il Collegio come non possa condividersi la tesi della Società, secondo la quale l’interpretazione/applicazione delle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2024 operata nel caso di specie sarebbe in contrasto con la previsione di cui all’art. 42 della Costituzione, non contemperando la funzione sociale della proprietà con la salvaguardia dei diritti dell’individuo (*f.* 9 del ricorso in appello). Difatti, deve osservarsi come le valutazioni operate dalla Soprintendenza abbiano, al contrario, inverato la specifica tutela imposta dalla previsione di cui all’art. 9 della Costituzione e, inoltre, l’apposizione del vincolo non si sia tradotta (né si traduca) nell’impossibilità di fruire del bene, ma ponga, esclusivamente, limitazioni al godimento, funzionali al mantenimento di quelle caratteristiche che ne fanno testimonianza di civiltà e, quindi, bene di interesse culturale. Come si esporrà nel prosieguo, anche le ipotesi di trasformazione del bene funzionale ad una nuova

destinazione non sono *ex se* precluse ma non devono privare il bene di quei tratti di interesse culturale che lo connotano.

9. Lombarda Costruzione ha, inoltre, contestato i vari punti sui quali si è fondato il giudizio del T.A.R., osservando, in primo luogo, come il villino non potesse considerarsi espressione del periodo “*razionalista*” del suo autore. In particolare, la Società ha dedotto che: *i*) l’ing. Cella non poteva considerarsi esponente di tale periodo; *ii*) le sue opere non erano degne di valore, come dimostrava la circostanza che non erano state sottoposte a vincolo; *iii*) non esisteva una bibliografia puntuale sull’autore e i riferimenti citati non erano tali da poter ritenere l’Ing. Cella figura emblematica dell’architettura razionalista; *iv*) non aveva rilievo l’inserimento della chiesa della Mercede di Alghero (opera anch’essa dell’Ing. Cella) nel “*Censimento nazionale delle architetture del secondo Novecento*”, trattandosi di un edificio religioso, privo di nessi con lo stile razionalista; *v*) non aveva rilievo, neppure, la circostanza che l’Ing. Cella aveva progettato diverse opere in città, trattandosi di uno dei pochi ingegneri attivi nel periodo; *vi*) era priva di riscontro l’affermazione del T.A.R. secondo il quale alcune opere dell’Ing. Cella (l’edificio scolastico di via Paoli e il Lido Novelli) erano tutelate; *vii*) non sarebbe stata effettuata alcuna istruttoria in ordine alla circostanza che il villino era uno degli ultimi esempi di edificio residenziale di architettura razionalista in Alghero, né che il villino potesse considerarsi, effettivamente, un esempio di tale stile; *viii*) dall’analisi dei dettagli dell’immobile emergeva la mancanza di uno stile omogeneo, di elementi di valore, e di rifiniture meritevoli di interesse; inoltre, lo stile era difficilmente decifrabile e il disegno degli infissi non corrispondeva a quello del periodo; *ix*) la crescita urbanistica disordinata della zona era stata documentata in giudizio mediante riprese fotografiche, e, pertanto, non era condivisibile l’affermazione del T.A.R., secondo il quale non era stata provata la speculare censura articolata in primo grado.

9.1. Le deduzioni sono infondate per le ragioni di seguito esposte.

9.2. Osserva il Collegio come l'opera dell'Ing. Cella sia stata compiutamente illustrata dalla Soprintendenza, la quale ha posto in evidenza il lungo periodo di operatività dell'autore nel territorio algherese (dal 1927 agli anni Sessanta del secolo scorso), e la rilevanza della sua opera, sottolineando come lo stesso sia stato uno dei protagonisti dell'architettura locale, della quale aveva segnato l'evoluzione “*a partire dalla stile importato dalle prime imprese del nord Italia che [avevano operato] per la bonifica agraria [...] al primo razionalismo, mediante il quale andava caratterizzando il volto delle strutture adibite alla nuova industria del turismo (Stabilimento balneare Lido Novelli di Alghero, 1934) e delle zone di urbanizzazione (Cinema Teatro Selva, 1938), fino alle più articolate architetture funzionali degli anni '50 e '60 (Stabilimento dell'ex Cotonificio nel 1954; Chiesa delle Mercede con Franco Minissi nel 1955-61)*”. La Soprintendenza ha, quindi, tratteggiato, con chiarezza, il profilo dell'autore, evidenziando come lo stesso fosse stato attivo in ambito locale per un lungo arco temporale e abbia, altresì, introdotto nell'architettura sarda elementi dello stile delle prime imprese del nord, nonché elementi del razionalismo. Aspetti che, diversamente da quanto dedotto dall'appellante, caratterizzano lo stile del villino, come già evincibile dalla disamina effettuata ai punti 7.5.1-7.5.3. della presente sentenza.

9.3. In secondo luogo, va osservato come l'Amministrazione abbia – a differenza dell'appellante – supportato il proprio giudizio evocando la letteratura specialistica in materia e il giudizio espresso da studiosi dell'Università di Sassari e dello stesso Ministero. In particolare, l'Amministrazione ha osservato come la chiesa della Mercede di Alghero (opera dell'Ing. Cella) fosse stata classificata dal Ministero nel “*Censimento nazionale delle architetture del secondo Novecento*” in quanto ritenuta “*opera di eccellenza*” dell'architettura del secondo Novecento italiano (Direzione Generale Arte e Architettura Contemporanee). La circostanza che l'opera in questione sia una chiesa e non una civile abitazione non ne oblitera l'importanza, trattandosi, comunque, di un edificio espressione della creatività dello stesso autore del villino e,

quindi, testimonianza del rilievo dell'Ing. Cella. Né è condivisibile la deduzione secondo la quale la letteratura specialistica citata si sarebbe sostanziata nel riferimento ad un unico autore. Deve, invero, osservarsi come la Soprintendenza abbia fatto indicato opere curate, oltre che dal Sanna, anche dal Mura, dal Casu, dal Luno, dal Peghin, dal Bardelli e dal Vivio. Inoltre, non è, certamente, il numero di scrittori che si sono occupati di un autore a potersi ritenere decisivo per decretarne l'importanza, atteso anche che si tratta di un autore relativamente recente. In ultimo, deve osservarsi come il rilievo dell'Ing. Cella sia stato affermato anche dall'Università di Sassari che, nella scheda relativa alla chiesa della Mercede, ho ha definito come uno delle *“figure dominanti nel panorama dell'architettura e dell'urbanistica ad Alghero tra gli anni '30 e gli anni '60”*.

9.4. Non è, altresì, fondato l'assunto della Società secondo la quale le opere dell'Ing. Cella sarebbero state prive di valore, come dimostrato dalla mancata sottoposizione a vincolo di altri immobili. In ordine alla rilevanza dell'autore possono, infatti, richiamarsi le considerazioni appena esposte e le fonti sulle quali l'Amministrazione ha sorretto la propria valutazione. In relazione, invece, al tema relativo alla sussistenza di altri immobili vincolati realizzati dall'Ing. Cella, si nota come una delle opere realizzate non era stata sottoponibile a vincolo, in quanto interessata da rilevanti trasformazioni che – a differenza di quanto accaduto per il villino - avevano comportato la perdita dei tratti caratterizzanti e di interesse culturale (Cinema Teatro Selva). Al contrario, il Lido Novelli e la scuola di via Paoli sono cose immobili di proprietà pubblica e, pertanto, sono direttamente tutelate in forza della previsione di cui all'art. 10 comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004. In ogni caso, deve osservarsi come la circostanza non possa ritenersi decisiva, non essendo la previsione di cui all'art. 10, comma 3, lett. d), del D.Lgs. n. 42/2004, limitata ai soli casi di opere di autori di altre creazioni già sottoposte a vincolo; presupposto che, tra l'altro, restringerebbe,

indebitamente, l'ambito di operatività della regola, in specie con riferimento ad autori le cui opere siano solo di recente oggetto di scoperta e apprezzamento.

9.5. In ultimo, sono infondate le deduzioni relative alla dedotta insussistenza di pregio del villino e all'impossibilità di considerarlo espressione dello stile razionalista per le ragioni già in precedenza evidenziate sul punto, alle quali, pertanto, si rinvia. Non ha, poi, rilievo l'assetto urbanistico dell'area, in quanto – come osservato dal T.A.R. – il vincolo ha inteso tutelare in sé il villino per il pregio storico-artistico dello stesso e non apporre un vincolo di carattere paesaggistico o relativo all'estetica generale dei luoghi.

10. Con una seconda censura la Società ha evidenziato l'erroneità della sentenza di primo grado nella parte in cui non ha condiviso la deduzione con la quale era stata messa in luce la non rilevanza della similitudine con gli edifici esistenti nel borgo di Fertilia, distanti oltre cinque chilometri dal villino, espressione di un determinato movimento artistico e non oggetto di provvedimenti di tutela.

10.1. La tesi dell'appellante non è condivisibile, sostanziandosi in un'errata lettura dei contenuti della relazione. Infatti, la Soprintendenza si era, invero, limitata ad osservare come nel villino fosse possibile cogliere solo *“una eco delle opere che si stavano andando a realizzare nella vicina Fertilia”*. Pertanto, il vincolo non è stato apposto in ragione di un intenso legame tra gli edifici di Fertilia e il villino. Al contrario, la Soprintendenza ha enfatizzato, più che le similitudini, le differenze tra gli edifici, che rendevano ancor più importante la testimonianza costituita da Casa Balata. La Soprintendenza ha, infatti, notato che la tipologia abitativa offerta dall'abitazione algherese non trovava riscontro nelle dimore di Fertilia, ove non erano stati realizzati edifici residenziali come il villino (una casa singola con giardino), sebbene previsti nel progetto iniziale dell'Ing. Miraglia, che era stato, tuttavia, modificato dal gruppo noto come *“2PST”* (Petrucci, Paolini, Silenzi, Tufaroli). Nella valutazione dell'Amministrazione non sono state le limitate reminiscenze a rendere di interesse

il villino, ma proprio la diversa tipologia abitativa, che ne fa uno degli ultimi esempi razionalisti di Alghero e, soprattutto, uno dei primi e rari casi di applicazione del nuovo stile ad un edificio abitativo.

11. Con un'ulteriore censura la Società ha contestato, in sostanza, la relazione ministeriale nella parte in cui ha fatto riferimento alla particolare importanza del villino per la recente storia algherese, osservando come quanto esposto dalla Soprintendenza avrebbe, in ipotesi, condotto a riconoscere un interesse relazionale che non era stato, tuttavia, posto a fondamento del provvedimento.

11.1. La censura è priva di rilievo atteso che le circostanze esposte dall'Amministrazione sono state, esclusivamente, finalizzate a collocare il villino nella recente storia della città di Alghero ma non si sono tradotte – come affermato dalla stessa appellante – nel riconoscimento di un interesse di carattere relazionale, essendo stato apposto un vincolo ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 42/2004, e, quindi, per l'interesse storico e artistico in sé posseduto dal villino. Del resto, il provvedimento della Commissione regionale ha, chiaramente, fatto riferimento alla sussistenza di un notevole interesse culturale del villino *“per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata”*, *“rependo”*, quindi, nel provvedimento le parti della relazione ove sono state evidenziate tali ragioni di interesse e non anche aspetti ulteriori, sebbene, ipoteticamente, idonei a fondare ulteriori motivi di interesse culturale del bene.

12. In ultimo, la Società ha contestato il segmento di sentenza con la quale il T.A.R. ha ritenuto non irragionevole né sproporzionata l'apposizione del vincolo anche rispetto al contesto nel quale è inserito il villino Balata.

12.1. Le deduzioni non sono condivisibili. Deve, infatti, osservarsi come il contesto urbanistico di riferimento non sia decisivo, trattandosi di un vincolo che, come evidenziato dal T.A.R., è apposto sul bene per il pregio storico-artistico dello stesso. Di conseguenza, la dedotta crescita disordinata dell'area non è ragione che depriva

le esigenze di tutela di un bene aventi le caratteristiche sin qui delineate. Neppure è decisiva la situazione di altri immobile aventi caratteristiche analoghe e non tutelati in quanto soggetti a rilevanti modificazioni nel tempo. La Soprintendenza ha, infatti, evidenziato come le modifiche del villino Balata non siano state sostanziali e si siano limitate ad un leggero scostamento nello sfasamento dei volumi, nell'unione del volume del soggiorno con il vano curvilineo e nella sostituzione del parapetto di copertura. Al contrario, sono rimaste inalterate la distribuzione funzionale e l'impostazione progettuale elaborata dall'Ing. Cella. Anche in sede di riscontro alle osservazioni procedurali la Soprintendenza ha fatto riferimento alla persistente esistenza dei tratti caratterizzanti dell'edificio che, del resto, trovano conferma nella documentazione versata in atti. In ultimo, non può darsi rilievo allo stato attuale dell'immobile al fine di escludere la sussistenza di un interesse culturale dello stesso, in quanto le rimanenze dello stesso sono tali da doversi ritenere intatto il valore del villino, ferma restando, come si esporrà anche nel prosieguo, la necessità di interventi che ne consentano il pieno recupero e la valorizzazione.

13. Alla luce delle considerazioni sin qui svolte, il primo motivo del ricorso in appello deve, quindi, respingersi in quanto infondato.

14. Con il secondo motivo Lombarda Costruzioni ha dedotto l'erroneità del capo di sentenza con il quale il T.A.R. ha respinto il ricorso per motivi aggiunti, avente ad oggetto il parere negativo espresso dalla Soprintendenza in ordine al progetto di intervento sul bene e sul compendio di riferimento.

14.1. L'Amministrazione aveva espresso parere negativo osservando che: *1) il nuovo volume alberghiero proposto ha altezza eccessiva e prospetti troppo articolati e non coerenti con il volume contenuto, con il rigore compositivo e con la pulizia formale del villino razionalista oggetto di tutela; nella relazione allegata al decreto era stato precisato che la parte retrostante non originale poteva essere sostituita e riqualificata "nel rispetto del decoro e dei caratteri del villino"; con la sua altezza di cinque piani e per la*

massa e la composizione dei prospetti, caratterizzati da una teoria continua e indifferenziata, ripetuta uniformemente ad ogni piano, di ampie e profonde aperture enfatizzate dalla strombatura dei profondi setti murari che le incorniciano e dividono, il nuovo incombente volume in progetto sovrasta il villino tutelato e grava su di esso, determinando un forte e negativo contrasto con l'essenziale e rigorosa composizione geometrica di piccoli volumi ad un piano che dovrebbe invece essere adeguatamente valorizzata quale fulcro compositivo e qualificante della nuova struttura alberghiera: *ii*) nel progetto proposto la sostituzione dei volumi retrostanti più recenti con il nuovo corpo di fabbrica di cinque piani più attico non determina una riqualificazione in termini di qualità architettonica, ma, al contrario, non si ricerca alcuna coerenza con il razionalismo e la semplicità compositiva dell'edificio tutelato, che viene invece svilito al ruolo di terrazza e appendice secondaria della nuova incombente e stridente struttura alberghiera.

14.2. La Società ha contestato il parere espresso ma il T.A.R. ha respinto tale impugnativa mettendo in evidenza che: *i*) la prevista demolizione di parti collocate sul retro del villino (prive di rilievo artistico) non era decisiva, avendo la Soprintendenza ritenute ostative le caratteristiche del nuovo edificio, di altezza considerevole e tale da incidere, comunque, sul decoro e sul carattere dell'edificio originario; *ii*) il riferimento all'altezza (ritenuta dalla Soprintendenza eccessiva e incoerente con il contesto) era aspetto di rilievo per la tutela piena del bene e non costituiva un valutazione di carattere paesaggistico; *iii*) non era predicabile un difetto di proporzionalità, essendo la soluzione non compatibile con le esigenze di tutela del bene, e considerata la disponibilità della Soprintendenza ad esaminare ulteriori soluzioni progettuali.

14.3. Lombarda Costruzioni ha dedotto l'erroneità della sentenza evidenziando, in primo luogo, come la decisione dell'Amministrazione sarebbe da considerarsi in contrasto con la libertà di iniziativa economica e il diritto di proprietà, in quanto la

Soprintendenza aveva ritenuto di poter incidere tanto sul progetto di riqualificazione, quanto sui volumi aggiuntivi adiacenti. Secondo la Società, tale decisione non avrebbe tenuto conto della natura diretta del vincolo, che, per converso, escludeva limitazioni di carattere indiretto *ex art.* 45 del D.Lgs. n. 42/2004. Inoltre, la Società ha evidenziato come la stessa Amministrazione avesse preso atto delle modificazioni parziali sul retro del villino, ove erano stato realizzati ampliamenti non coerenti con l'impianto originario. Secondo la Società il progetto doveva, in sostanza, ritenersi in linea con i contenuti del vincolo in quanto: *i)* salvaguardava il corpo originario del villino; *ii)* manteneva la destinazione a terrazza della copertura del solaio; *iii)* gli ulteriori volumi erano collocati nella zona retrostante, già difforme rispetto al progetto originario dell'Ing. Cella; *iv)* la demolizione del fabbricato laterale consentiva di dotare il villino di un giardino più ampio, rendendolo meglio visibile dalla via pubblica. Inoltre, la Società ha evidenziato come molte delle considerazioni della Soprintendenza facessero riferimento ai nuovi volumi e non al villino oggetto di tutela, tralasciando, quindi, in valutazioni paesaggistiche o relative a vincoli di carattere indiretto. Il parere non aveva tenuto conto, inoltre, delle previsioni urbanistiche relative all'area e della presenza di numerosi edifici limitrofi di pari altezza a quello in progetto. In definitiva, secondo la Società il parere negativo sarebbe stato in contrasto con i parametri di congruenza, ragionevolezza e proporzionalità, non tenendo conto del contesto in cui il bene è inserito e traducendosi nell'apposizione di un vincolo indiretto, sorretto da valutazioni di carattere paesaggistico.

14.4. Le censure dell'appellante non possono essere condivise per le ragioni di seguito esposte.

14.5. In primo luogo, il Collegio osserva come il parere non possa ritenersi un'indebita limitazione della libertà di iniziativa economica e del diritto di proprietà, non essendo stato precluso in modo assoluto il recupero del villino e la creazione di

ulteriori volumi, purché effettuati in modo da mantenere i tratti caratterizzanti del bene tutelato e consentire un dialogo tra la nuova struttura e il villino razionalista. Lo afferma, con chiarezza, la Soprintendenza nella parte finale del proprio parere, stigmatizzando un progetto che, in estrema sintesi, non risulta conforme e armonico rispetto allo stile e alle caratteristiche geometriche ed estetiche del villino. Tale valutazione non esorbita dai limiti dello specifico vincolo apposto, ma, al contrario, ne costituisce una puntuale applicazione. Infatti, la realizzazione di una nuova struttura sul retro del villino è stata ritenuta non coerente non i contenuti del vincolo in quanto avrebbe presentato delle altezze notevoli ed aliene al contesto di riferimento, come emerge anche del “*rendering*” versato in atti. Inoltre, la Soprintendenza ha sottolineato la forma dei prospetti del nuovo edificio, incentrando, quindi, la propria attenzione su un dato di carattere estetico e di peculiare importanza in un giudizio come quello assegnato a tale Amministrazione. L’Amministrazione ha osservato come i prospetti dell’edificio in progetto risultavano troppo articolati e non coerenti con il volume contenuto, con il rigore compositivo e con la pulizia formale del villino razionalista. Questo giudizio non può ritenersi inficiato dalle deduzioni di parte appellante, considerato che, alle spalle di un edificio che, come esposto in precedenza, risulta espressione di uno stile essenziale e dalla rigorosa composizione geometrica, viene ipotizzata la realizzazione di un imminente palazzo di cinque piani i cui prospetti sono “*caratterizzati da una teoria continua e indifferenziata, ripetuta uniformemente ad ogni piano, di ampie e profonde aperture enfatizzate dalla strombatura dei profondi setti murari che le incorniciano e dividono*”. Pertanto, proprio utilizzando i parametri della congruenza e della proporzionalità, si evince l’asimmetria stilistica ed estetica dell’edificio che la Società intende realizzare, del tutto privo di riferimenti al villino e alle linee estetiche dello stesso.

14.6. La valutazione espressa dalla Soprintendenza non può, inoltre, ritenersi espressione di una tutela indiretta o di una disamina propria della scienza

paesaggistica. Il progetto in questione involge, infatti, integralmente il villino, il quale, tuttavia, non è *“posto al centro”* di questa ipotesi progettuale, nonostante il pregio storico e artistico del bene, che, come tale, avrebbe suggerito – secondo la condivisibile affermazione della Soprintendenza – di porlo *“quale fulcro compositivo e qualificante della nuova struttura alberghiera”* (punto 2 del parere della Soprintendenza). Al contrario, il progetto termina per svilire il villino – come emerge con chiarezza anche dalle simulazioni progettuali – *“al ruolo di terrazza e appendice secondaria della nuova incombente e stridente struttura alberghiera”*. Pertanto, è la stessa ipotesi progettuale a porsi in contrasto con il vincolo diretto apposto sul bene, in quanto la struttura alberghiera – pur se destinata ad essere edificata sul retro del villino – lo penalizza, relegando ad un corpo meramente accessorio alla stessa e, comunque, anche nella visione estetica, ad un elemento marginale del complesso. Inoltre, i tratti estetici della nuova struttura risultano in netta discontinuità con un’espressione architettonica segnata da linee limpide, di insistito nitore, e da una composizione geometrica fatta da piccoli volumi, ai quali si oppone la massa del nuovo edificio e i suoi articolati e prospetti, caratterizzati da ampie e ripetute aperture, estranee all’essenzialità della teorica architettonica razionalista.

14.7. In ragione di quanto esposto non può, neppure, condividersi la tesi di Lombarda Costruzioni, secondo la quale il progetto sarebbe stato in continuità con il villino, trattandosi, al contrario, di un corpo stilisticamente non in armonia con Casa Balata, e incapace di valorizzare il bene tutelato che, al contrario, verrebbe soverchiato dalla nuova struttura. Né risulta sufficiente il previsto mantenimento del corpo originario del villino, mancando, comunque, un riferimento al recupero e al restauro della villa tutelata, e prevedendosi, al contempo, la realizzazione di una struttura che, come illustrato, svilisce Casa Balata. Né tale valorizzazione può affermarsi per il mero incremento del giardino, in presenza degli ulteriori elementi sin qui esaminati che deprivano il valore del villino.

15. Il secondo motivo di ricorso in appello deve essere, pertanto, respinto in quanto infondato.

16. In definitiva, il ricorso in appello va respinto per le considerazioni sin qui formulate. Si precisa che le questioni esaminate esauriscono la disamina dei motivi, essendo stati toccati tutti gli aspetti rilevanti a norma dell'art. 112 c.p.c., in aderenza al principio sostanziale di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato (come chiarito dalla giurisprudenza costante; *cf.*, *ex plurimis*, Consiglio di Stato, Sez. VI, 2 settembre 2021, n. 6209; Id., 13 settembre 2022, n. 7949), con la conseguenza che gli argomenti di doglianza non espressamente esaminati sono stati dal Collegio ritenuti non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

17. Le spese di lite del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo. Nulla sulle spese del Segretariato regionale per il patrimonio culturale della Sardegna, non costituito in giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge. Condanna Lombarda Costruzioni s.r.l. a rifondere al Ministero della Cultura le spese di lite del presente grado di giudizio, che liquida in euro 5.000,00 (cinquemila/00), oltre accessori di legge. Nulla sulle spese del Segretariato regionale per il patrimonio culturale della Sardegna, non costituito in giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 11 luglio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Giordano Lamberti, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

Lorenzo Cordi', Consigliere, Estensore

Marco Poppi, Consigliere

L'ESTENSORE

Lorenzo Cordi'

IL PRESIDENTE

Giancarlo Montedoro

IL SEGRETARIO