Pubblicato il 14/02/2025

N. 03331/2025 REG.PROV.COLL.

N. 16206/2019 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 Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Stralcio)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 16206 del 2019, proposto da OMISSIS;

contro

Comune di Alatri, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Bruno Marucci, con domicilio digitale in atti;

per l'annullamento

- dell'ordinanza n. OMISSIS/2019 del 30 settembre 2019 – prot. n. OMISSIS, notificata il 3 ottobre 2019, con la quale il Responsabile del Settore V Urbanistico ed Edilizio del Comune di Alatri, ha ordinato "*l'immediata demolizione degli interventi edilizi eseguiti in assenza del permesso di costruire, con l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi*";
- di ogni altro atto connesso, presupposto e conseguente, esplicito o implicito, compresa la relazione di sopralluogo in data 3 agosto 2019, prot. n. 24884, nonché il verbale n. OMISSIS/19 del 7 agosto 2019 a cura del corpo di Polizia Locale e la nota comunale prot. n. OMISSIS del 19 giugno 2019.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Alatri;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 8 novembre 2024 la dott.ssa Eleonora Monica e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con il presente gravame la ricorrente - proprietaria di un immobile sito in Alatri, via OMISSIS s.n.c., costituito da un piano seminterrato, un piano terra e un sottotetto - impugna l'ordinanza in epigrafe con cui l'amministrazione comunale le ha intimato la demolizione delle opere edilizie ivi abusivamente realizzate *"senza titolo edilizio di legge "Permesso di Costruire""*, consistenti ne:

"*1. Incremento volumetrico al piano terra del fabbricato oggetto della presente informativa pari a mc.40,00. Nei grafici progettuali allegati al Titolo edilizio in sanatoria, infatti, viene riportato che l'altezza interna del piano terra è pari a mt.2,70 circa, mentre invece è stato accertato dagli operatori intervenuti che l'altezza interna di detto piano è pari a mt.3,00;*

2. Incremento volumetrico al piano seminterrato del medesimo fabbricato pari a mc.110,00. Nei grafici progettuali allegati al Titolo edilizio in Sanatoria, infatti, viene riportato che l'altezza fuori terra del piano seminterrato è pari a mt. 0,82, mentre invece è stato accertato dagli operatori che l'altezza fuori terra di cui trattasi è pari a mt.1,60. E' stato inoltre rilevato, in sede di sopralluogo del 31.07.2019, che il piano seminterrato consta di un unico ambiente senza tramezzature interne, mentre nei medesimi grafici progettuali erano rappresentate alcune tramezzature interne, con la creazione di un'intercapedine;

3. Incremento volumetrico al piano primo/sottotetto del medesimo fabbricato pari a mc.33,00. Nei grafici progettuali allegati al titolo, infatti, viene rappresentata la presenza di un solaio interno posto ad un'altezza di mt. 2,00 che copre l'intero ambiente denominato "camera di mq.66,65", mentre invece è stato accertato che tale solaio non è presente e, di conseguenza, la "camera di mq.66,65" presenta un'altezza minima ai lati di mt.2,00 e un'altezza massima al colmo pari a mt. 3,15 circa".

Parte ricorrente chiede l'annullamento di tale atto, sull'assunto che esso sarebbe stato adottato sul presupposto che *"per il citato "Titolo abilitativo Edilizio in Sanatoria n. OMISSIS/S del 20.07.2015, pos. N. OMISSIS L.R., rilasciato alla Sig.ra OMISSIS … è in corso un accertamento di legittimità da parte dell'Autorità Giudiziaria; e che in caso di pronuncia di illegittimità del medesimo titolo edilizio in sanatoria, valutato l'interesse pubblico concreto e attuale, si provvederà ad avviare le procedure*

di annullamento in autotutela", sostanzialmente contestando che il Comune "*pur non avendo annullato formalmente la concessione in sanatoria n. 260/5 del 20.7.2015, ha considerato però abusive le opere edilizie realizzate in conformità a quella concessione*".

Affida, dunque, il ricorso ai seguenti motivi:

1) *VIOLAZIONE DELL'ART. 7 DELLA LEGGE N. 241/1990 E DEL PRINCIPIO DEL GIUSTO PROCEDIMENTO* per omessa comunicazione di avvio del procedimento;

2) *VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 21 NONIES COMMA 1, DELLA LEGGE N. 241/1990. ECCESSO DI POTERE PER SVIAMENTO, CONTRADDITTORIETA' E FALSA CAUSA*, in relazione all'aver l'amministrazione (in tesi) annullato, per effetto dell'ordine di demolizione adottato, la concessione in sanatoria a distanza di ben quattro anni dal rilascio;

3) *VIOLAZIONE DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. "E" DEL D.P.R. 3 N. 380/2001 E DEL D. LGS. N. 301/2002 NONCHE' DELL'ART. 31 DEL D.P.R.*

N. 380/01 E DELL'ART. 15 DELLA L.R. N. 15/2008, non comportando le opere contestati un ampliamento fuori sagoma dell'immobile.

Il Comune di Alatri si costituiva in giudizio, diffusamente argomentando sulla legittimità delle proprie determinazioni.

All'udienza di smaltimento dell'8 novembre 2024 la causa veniva trattata e, dunque, trattenuta in decisione.

Il ricorso deve essere respinto.

Già dalla semplice lettura dell'avversata ordinanza emerge, infatti, come le opere contestate abbiano caratteristiche e dimensioni tali da arrecare una visibile alterazione del compendio immobiliare al quale accedono e sia, quindi, configurabile come vero e proprio intervento di nuova costruzione, di cui all'art. 3, comma 1, lettera e), del d.P.R. n. 380 del 2001, con conseguente loro subordinazione, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a), dello stesso d.P.R, al regime del permesso di costruire, comportando esse un sensibile aumento della volumetria dell'edificio interessato (in tal senso, T.A.R. Campania, Napoli, Sezione VIII, n. 254/2018 e Sezione VI, n. 3510/2011).

Dalla puntuale descrizione delle opere è, infatti, possibile desumere, come nel caso di specie la ricorrente abbia di fatto abusivamente realizzato degli interventi in grado di apportare al preesistente immobile - già reso oggetto di relativa sanatoria - delle variazioni essenziali tali da integrare un abuso che, unitariamente considerato, rappresenta un diverso manufatto, con una ben più ampia volumetria, dovendo a tal fine computarsi sia i vani interrati e semiinterrati così come il sottotetto, in quanto suscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico (in tal senso, Cons. Stato, Sez. IV, 4 marzo 2014 n. 999).

Risulta, inoltre, inoltre sempre dal contenuto dell'ordinanza avversata che, contrariamente a quanto sostenuto da parte ricorrente, l'amministrazione, ben lungi dall'esercitare alcun potere in autotutela, abbia ordinato la demolizione proprio in

relazione ad una serie di difformità del manufatto rispetto al titolo in sanatoria in precedenza rilasciato (il "*Titolo abilitativo Edilizio in Sanatoria n. OMISSIS/S del 20.07.2015*" solo incidentalmente richiamato nel provvedimento avversato), non intendendo in alcun modo annullarlo o altrimenti ritirarlo d'ufficio , bensì contestando l'abusività proprio di quelle opere - ulteriori e diverse rispetto a quelle già assentite - realizzate in difformità rispetto a tale titolo abilitativo, con conseguente obbligo di il ripristino dello stato dei luoghi come risultante da quanto ivi autorizzato (in tal senso, gli esiti del sopralluogo eseguito dall'amministrazione, come riportati nella relazione versata in atti da parte resistente).

Deve ugualmente essere disattesa anche la doglianza di asserita carenza motivazione, lamentata dalla difesa di parte ricorrente con riferimento alla mancata menzione di un interesse pubblico sotteso all'adozione dell'ordinanza, alla luce di quella pacifica giurisprudenza che afferma come l'interesse pubblico alla repressione degli abusi edilizi ed al ripristino della legalità sia *in re ipsa*, non sussistendo alcun affidamento del privato meritevole di tutela e non potendosi certamente consentire l'utilizzo libero ed indiscriminato delle facoltà edificatorie sul territorio (in tal senso, *ex multis*, T.A.R. Puglia, Lecce, sezione III, n. 240/2011; T.A.R. Campania, Napoli, sezione VI, n. 26797/2010; T.A.R. Puglia, Bari, Sezione II, n. 3902/2010).

L'impugnata ordinanza di demolizione - nel richiamare il carattere abusivo delle opere - risulta, perciò, assistita da una congrua motivazione, riportando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che ne hanno determinato emanazione nonché un'indicazione puntuale delle opere abusive, anche mediante il riferimento alle caratteristiche riscontrate in sede di accertamento di infrazione, invocandosi, a tal proposito, quel consolidato orientamento del Consiglio di Stato, che afferma, per quel che qui interessa, che:

"*I) l'ordine di demolizione, come tutti i provvedimenti sanzionatori edilizi, è un atto vincolato che non richiede una specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di*

questo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, non potendo ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non può giammai legittimare;

II) a fronte della motivazione in re ipsa che incontra l'ordine di demolizione all'esito dell'accertamento dell'abuso edilizio, il lasso temporale che fa sorgere l'onere di una motivazione rafforzata in capo all'amministrazione – ma sempre in presenza di circostanze eccezionali rigorosamente provate da chi le invoca (come non verificatosi nel caso di specie) - non è quello che intercorre tra il compimento dell'abuso e il provvedimento sanzionatorio ma quello che intercorre tra la conoscenza dell'illecito e il provvedimento sanzionatorio adottato; in mancanza di conoscenza della violazione da parte dell'amministrazione non può consolidarsi in capo al privato alcun affidamento giuridicamente apprezzabile, il cui sacrificio meriti di essere adeguatamente apprezzato in sede motivazionale; (…)

IV) il fatto che sia intercorso lungo tempo dalla realizzazione dell'abuso al provvedimento sanzionatorio non elide né aggrava quanto a motivazione, il doveroso e imprescrittibile esercizio del potere sanzionatorio da parte della p.a." (in tal senso, *ex multis*, Sezione V, n. 2196/2014).

Deve, infine, essere respinto il motivo con cui la ricorrente deduce l'illegittimità del provvedimento impugnato in quanto non preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento, nella considerazione che l'atto con il quale viene disposta la demolizione di un'opera priva di titolo edilizio è un atto dovuto e rigidamente vincolato alla verifica dei relativi presupposti come delineati agli artt. 27 e ss. del d.P.R. n. 380/2001, con la conseguenza che non si ravvisano spazi per momenti partecipativi di cui l'amministrazione debba tener conto (cfr. T.A.R. Lazio, II quater, 30 novembre 2022, n. 15976, nonché Consiglio di Stato, Sez. VI, 11 gennaio 2023, n. 383).

Ne discende come l'omessa comunicazione di avvio del procedimento e la conseguente pretermissione della garanzie partecipative endoprocedimentali non

abbiano alcuna portata invalidante, ai sensi dell'art. 21 *octies* della l. n. 241/1990, trattandosi di un potere dovuto e vincolato al solo accertamento della natura abusiva dell'opera, rispetto al quale qualunque apporto partecipativo sarebbe superfluo ed ultroneo (in tal senso, tra le tante, T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 18 giugno 2019, n. 1061; 11 giugno 2019, n. 971; Consiglio di Stato sez. IV, 28 marzo 2019, n. 2052; T.A.R. Campania, Napoli, sez. III, 8 aprile 2019, n.1917).

In conclusione, alla luce delle considerazioni fin qui svolte, il ricorso deve, quindi, essere rigettato.

Le spese seguono, come di regola, la soccombenza e sono liquidate in dispositivo, ponendole a carico di parte ricorrente.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna parte ricorrente alla rifusione, in favore del Comune resistente, delle spese di lite che liquida in complessivi euro 2.000,00 (duemila/00) oltre accessori di legge, se dovuti.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 8 novembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Riccio, Presidente

Eleonora Monica, Consigliere, Estensore

Luca Iera, Primo Referendario

L'ESTENSORE	IL PRESIDENTE
Eleonora Monica	**Francesco Riccio**

IL SEGRETARIO