

Pubblicato il 31/01/2024

N. 01868/2024 REG.PROV.COLL.  
N. 09300/2014 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 9300 del 2014, proposto da:

Fabio Ciardullo, Marilena Ciardullo, rappresentati e difesi dall'avvocato Daniela D'Artibale, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via G. Calderini, 68;

*contro*

Comune di Fonte Nuova, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Pietro Toppeta, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Imera,16;

Regione Lazio, in persona del legale rappresentante pro tempore, non costituita in giudizio;

Ministero della cultura, Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, in persona dei legali rappresentanti pro tempore, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliataria ex lege in Roma, via dei Portoghesi, 12;

*nei confronti*

Gino Giardi, Filomena Longo, non costituiti in giudizio;

*per l'annullamento*

- dell'ordinanza dirigenziale del Comune di Fonte Nuova n. 3 del 16 aprile 2014, prot. n. 9003 del 16 aprile 2014, notificata in data 08 maggio 2014;
- di ogni atto presupposto connesso e conseguente e segnatamente: 1) la relazione emessa dal Settore Controllo del Territorio Edilizia Privata del Comune di Fonte Nuova in data 03.04.2014, prot. n. 7971 relativa al sopralluogo effettuato in data 02.04.2014 per l'immobile sito in Fonte Nuova, Via Luigi Capuana n. 1, distinto in Catasto Terreni del Comune di Mentana al foglio n. 37, p.11a n. 321; 2) il verbale di constatata violazione urbanistico-edilizia emesso dal Comando di Polizia Locale Reg. n. 303/PG del 09.04.2014.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Fonte Nuova, del Ministero della cultura e del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare;

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 19 gennaio 2024, in videoconferenza sulla piattaforma Team, il dott. Igor Nobile e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. Con ricorso notificato ai soggetti in epigrafe nonché depositato il 14.7.2014, i ricorrenti hanno adito questo Tribunale per l'annullamento, previa sospensione cautelare:

- dell'ordinanza dirigenziale del Comune di Fonte Nuova n. 3 del 16 aprile 2014, prot. n. 9003 del 16 aprile 2014, notificata in data 08 maggio 2014;
- di ogni atto presupposto connesso e conseguente e segnatamente: 1) la relazione emessa dal Settore Controllo del Territorio Edilizia Privata del Comune di Fonte Nuova in data 03.04.2014, prot. n. 7971 relativa al

sopralluogo effettuato in data 02.04.2014 per l'immobile sito in Fonte Nuova, Via Luigi Capuana n. 1, distinto in Catasto Terreni del Comune di Mentana al foglio n. 37, p.11a n. 321; 2) il verbale di constatata violazione urbanistico-edilizia emesso dal Comando di Polizia Locale Reg. n. 303/PG del 09.04.2014.

2. Con la presente iniziativa processuale, gli odierni ricorrenti, nella qualità di comproprietari dell'immobile ubicato nel Comune di Fonte Nuova (Rm), via Luigi Capuana n.1, come distintamente identificato nel ricorso, avverso la determinazione del Comune di Fonte Nuova con la quale è stata intimata la demolizione delle seguenti opere ritenute abusive, in quanto realizzate sine titulo:

- "realizzazione sulla corte del fabbricato preesistente edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 1520 del 18.06.1970 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 351 del 14.11.1989, di un fabbricato composto da muri perimetrali in muratura, struttura portante mista in ferro e legno e copertura in pannelli di lamiera coibentati, posto in aderenza al confine con la via Nomentana e con la proprietà esponente diviso in due unità, una con superficie di mq 38,70 circa per un'altezza media di m 2,15 circa ed un volume di mc 78,00 circa utilizzata come "deposito" ed una sviluppante una superficie di mq 36,00 circa per un'altezza media di m 2,30 circa ed un volume di mc 83,00 circa nella quale erano ancora in corso lavori di rifinitura con intonaci, impianto elettrico e bagno. La totalità delle due unità risulta quindi avere una superficie di mq 67,80 circa ed una volumetria complessiva pari a mc 161,00 circa".

3. Il gravame veniva affidato ai motivi di seguito esposti in sintesi e come meglio articolati nel ricorso:

- violazione degli artt.27 e 31 D.p.r. n.380/2001, ed eccesso di potere per travisamento dei fatti, posto che l'abuso è stato realizzato (nel 1994) ben prima che i ricorrenti, nel 2003, acquisissero, per donazione, la proprietà dell'immobile. I ricorrenti sarebbero, pertanto, del tutto estranei alla realizzazione dell'illecita edificazione;

- difetto di motivazione, nella misura in cui, stante l'assenza di qualsivoglia responsabilità degli odierni proprietari-ricorrenti ed il tempo comunque trascorso dalla realizzazione del fatto illecito, l'ordine ripristinatorio avrebbe dovuto indicare concrete ragioni di pubblico interesse sotteso alla sua adozione;
- violazione dell'art.15 l.r. Lazio, atteso che il manufatto esisteva fin dal 1994 e gli interventi posti in essere dai ricorrenti assumono, al più, i contorni della manutenzione, giammai della nuova costruzione;
- violazione di legge ed eccesso di potere per indeterminatezza dell'ordine demolitorio, il quale non identifica in modo chiaro ed esaustivo le opere abusive da demolire;
- violazione, sotto altro profilo, dell'art.15 l.r. sopra citata, nella parte in cui dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale, nonostante la totale estraneità dei ricorrenti alla realizzazione dell'illecita edificazione;
- violazione di legge ed eccesso di potere, per indeterminatezza dell'area di sedime da acquisire a patrimonio;
- violazione dell'art.167 D.Lgs.n.42/04, in quanto l'ordine ripristinatorio evidenzia l'assoggettamento dell'immobile a vincolo paesaggistico, senza tuttavia tenere conto del fatto che detto vincolo, introdotto con il Ptp adottato nel 2007, è antecedente all'edificazione del fabbricato (1994), talchè l'abuso risulterebbe astrattamente sanabile, e comunque non passibile di immediata demolizione in assenza dei pareri da acquisire dall'Autorità preposta alla gestione del vincolo di tutela.

4. Il Comune di Fonte Nuova si costituiva in giudizio, in data 25.7.2014, per resistere al ricorso, sulla base della memoria difensiva depositata contestualmente.

5. In data 30.7.2014 si costituivano altresì in giudizio, per avversare le ragioni del ricorso, il Ministero della cultura e il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare, per il tramite dell'Avvocatura Generale dello Stato.

6. Con ordinanza n.403597/2014, pubblicata il 1.8.2014, il Tribunale respingeva l'istanza cautelare, ravvisando l'insussistenza del fumus boni iuris.

6. Seguiva la presentazione di memoria difensiva ex art.73, co.1 cpa, a cura della parte ricorrente, confermativa delle ragioni del ricorso.

7. All'udienza del 19 gennaio 2024, la causa è stata quindi trattenuta in decisione.

8. Il ricorso è manifestamente infondato, per quanto di seguito evidenziato, avuto riguardo, complessivamente, alle doglianze formulate nel ricorso introduttivo.

Dalla complessiva prospettazione fattuale delle parti, emerge con chiarezza che il manufatto è di recente realizzazione (1994, secondo la prospettiva di parte ricorrente) ed è, tuttavia, completamente privo di titolo edilizio. Parte ricorrente non ha infatti smentito che il pregresso titolo edilizio (licenza n.1520 del 18.6.1970 e sanatoria del 1989) non prevedeva la realizzazione del manufatto oggetto della gravata determinazione demolitoria e che tale recente manufatto abbia determinato un rilevante incremento volumetrico (161 mc), come tale comportante la sussunzione nel novero della categoria edilizia della nuova costruzione, secondo la definizione recata dall'art.3, co.1, lett. e) D.p.r. n.380/2001.

Ciò posto, le doglianze prospettate da parte ricorrente atte a palesare la non assoggettabilità alla demolizione dei ricorrenti, in quanto estranei all'abuso, sono del tutto inconferenti, atteso che, relativamente ai provvedimenti demolitori, il proprietario, in quanto tale, è passivamente legittimato, in forza di quanto statuito dall'art.31, co.2 D.p.r. n.380/2001, oltre che dalla normativa regionale, di cui alla l.r. Lazio n.15/08, anche a prescindere dalla sua eventuale responsabilità nella commissione degli illeciti edilizi (cfr., *quam multis*, Tar Roma, 3.8.2023, n.13085), in ragione del carattere reale della sanzione ripristinatoria.

Del pari, non sono accoglibili le censure circa il preteso deficit motivazionale dell'atto, tenuto conto che, secondo la consolidata giurisprudenza:

- “il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso” (da Consiglio di Stato, 2.10.2023, n.8617);

- il provvedimento demolitorio, come nel caso in esame, è da intendersi adeguatamente motivato con la descrizione delle opere e la contestazione della loro abusività (cfr., *quam multis*, Consiglio di Stato, 16.8.2023, n.7785).

Analogamente, non colgono nel segno le ulteriori contestazioni prospettate, afferenti alla individuazione del sedime ed al vincolo paesaggistico, anche in riferimento alla astratta possibilità di conseguire l'eventuale sanatoria.

In relazione all'area di sedime, posto che l'ordinanza impugnata non dispone l'acquisizione gratuita a patrimonio, che consegue ad un ulteriore atto e presupposto (l'accertamento di inottemperanza alla demolizione), che gli interessati potrebbero, se del caso, autonomamente e successivamente contestare, giova evidenziare che è opinione comune, e condivisibile, che l'ingiunzione demolitoria non debba indicare l'area del sedime né i criteri di determinazione della stessa (cfr., *quam multis*, Tar Napoli, 14.11.2022, n.7046).

In riferimento alla data di apposizione del vincolo paesaggistico, in tesi successivo alla realizzazione dei contestati abusi, si deve rilevare invece che, anche ove (per mera ipotesi) tale vincolo non fosse esistente, la demolizione sarebbe ugualmente legittima in forza dell'edificazione di una nuova costruzione senza il titolo edilizio (art.27-31 D.p.r. n.380/2001) e che, vieppiù, la sanabilità dell'opera abusiva esula dallo spettro delle verifiche cui la p.a. è tenuta in sede di adozione dell'ordine demolitorio, perlomeno in assenza di un'istanza ritualmente sottomessa dall'interessato ((cfr., Consiglio di Stato, 11.7.2023, n.6765).

9. In conclusione, il ricorso va respinto, in quanto infondato.

Le spese di giudizio seguono l'ordinario criterio della soccombenza della parte ricorrente nei confronti del Comune resistente, per venire liquidate come indicato in dispositivo, mentre ben possono venire compensate nei riguardi del Ministero della cultura e del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare, in ragione della costituzione meramente formale dei citati Dicasteri. L'addebito delle spese va poi necessariamente omesso nei riguardi dei restanti soggetti in epigrafe (Regione Lazio e controinteressati), in quanto non costituiti.

P.Q.M.

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

Condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore del Comune di Fonte Nuova, delle spese di giudizio, liquidate in complessivi euro 2.000,00 (duemila/00), oltre accessori di legge. Spese compensate nei confronti del Ministero della cultura e del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare. Nulla nei confronti dei restanti soggetti in epigrafe.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 19 gennaio 2024, in videoconferenza sulla piattaforma Team, con l'intervento dei magistrati:

Roberta Cicchese, Presidente

Francesca Mariani, Referendario

Igor Nobile, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Igor Nobile**

**IL PRESIDENTE**  
**Roberta Cicchese**

# IL SEGRETARIO