

Pubblicato il 14/12/2021

Sent. n. 12927/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 7729 del 2008, proposto da [omissis], rappresentate e difese dall'avvocato Luigi Massaro, con domicilio eletto presso lo studio Giulio Ragazzoni in Roma, P.Le Clodio,18;
contro
Comune di Ariccia, non costituito in giudizio;
per l'annullamento
dell'ordinanza prot. [omissis] con cui si ingiunge la sospensione lavori, la demolizione di opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 26 ottobre 2021 la dott.ssa Floriana Rizzetto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Le ricorrenti premettono di essere tutte comproprietarie del fondo, oltre che committenti dei lavori (tranne [omissis]) realizzati su un fondo nel Comune di Ariccia – sito via di mezzo- (distinto al catasto al foglio [omissis] part [omissis]).

Con il ricorso in esame i predetti impugnano l'ordinanza prot. [omissis], con cui si ingiunge la demolizione di opere abusivamente realizzate in area assoggettata a vincolo sismico e paesaggistico. Il gravame è affidato ai seguenti motivi: 1) violazione degli artt. 7 e segg. del DPR 380/2001; 2) violazione dell'artt. 7 della Legge 47/1985- eccesso di potere per errore/travisamento dei presupposti di fatto.

Non si è costituito il Comune, ritualmente intimato, che, tuttavia ha depositato una memoria difensiva e documenti.

All'udienza del 26.10.2021 la causa, reiscritta a ruolo a seguito di presentazione in data 28.7.2015 di istanza a firma congiunta a seguito di avviso di perenzione, è stata trattenuta in decisione.

Va in via preliminare disposto lo stralcio della memoria difensiva del Comune intimato, in quanto non s'è costituito in giudizio, né risulta agli atti la delibera che autorizza la costituzione in giudizio dell'Ente Locale; la mancata costituzione in giudizio non impedisce di trattenere agli atti la documentazione depositata, consistente negli atti del procedimento conclusosi con l'adozione dell'atto impugnato, che l'Amministrazione era comunque obbligata a depositare ai sensi dell'art. 46 CPA.

Quanto al merito, il ricorso va respinto in quanto risulta palesemente infondato.

Con il primo mezzo di gravame le ricorrenti denunciano vizi d'ordine formale, lamentando la violazione degli articoli 7 e 8 della legge 241, per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento.

La censura risulta inconducente.

Secondo l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale la mancata comunicazione dell'avvio del procedimento non consente l'annullamento giurisdizionale dell'ordine di demolizione – dato l'effetto della dequotazione introdotta dall'articolo 21- *octies*, l. 7 agosto 1990, n. 241 - in quanto quest'ultimo costituisce un atto dovuto e dal contenuto rigidamente vincolato, presupponente un mero accertamento tecnico sulla consistenza delle opere realizzate e sul carattere non assentito delle medesime per cui l'omissione di tale garanzia procedimentale non assume rilievo determinante, specie quando emerga che il contenuto dell'ordinanza conclusiva del procedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello che è stato in concreto adottato (Cons. Stato, sez. VI, n. 3391/2021, n. 3036/2020, sez. II, n. 469/2021; AP n. 9/2017).

Tale è, appunto, quanto verificatosi nel caso in esame, data l'inevitabilità della misura repressiva.

L'intervento abusivo in contestazione ha comportato la realizzazione su fondo agricolo di tre manufatti ad un solo piano, ad uso abitativo, consistenti il primo in casa realizzata in opera muraria e copertura con tetto in legno 8° ridosso di pre-esistente manufatto uso magazzino) della superficie di 110 mq; il secondo in casa in legno su piattaforma di cemento armato di 65 mq, il terzo in opera muraria e tetto in legno di 81 mq; tutti e tre con sistemazione della parte esterna (marciapiEDE perimetrale e terrazzo).

L'area interessata dall'intervento è plurivincolata, essendo sottoposta a tutela quale bene di notevole paesaggistico con DM 29.9.1959, nonché sottoposta a tutela *ex lege*, in quanto zona di interesse archeologico, oltre che gravata da vincolo sismico con DM 1.4.1983.

L'adozione dell'ordinanza di demolizione costituiva pertanto, per il Comune, un atto dovuto, che esso era vincolato ad emanare immediatamente, una volta accertato lo svolgimento di attività volta alla trasformazione del territorio, senza munirsi di previo titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 27 del DPR 380/2001, che prevede una particolare procedura speditiva, che consente persino la demolizione *ad horas* dell'opera abusivamente realizzata in area vincolata.

Alla luce delle circostanze sopra esposte, s'appalesano inconsistenti anche le censure d'ordine sostanziale dedotte con il secondo mezzo di gravame.

Le ricorrenti sostengono che il Comune sarebbe incorso in un errore sulla valutazione dei presupposti per l'irrogazione delle misure repressive, con conseguente violazione dell'articolo 7 della legge 47 del 1985, in quanto i manufatti costituirebbero mere opere precarie, la cui realizzazione non richiedeva di munirsi di alcun titolo edilizio, sicché il Comune non avrebbe potuto legittimamente disporre la demolizione, ma, semmai, solo irrogare la sanzione pecuniaria.

La prospettazione delle ricorrenti si fonda su un'errata qualificazione giuridica dell'intervento in contestazione e su un'erronea individuazione della normativa applicabile.

Le opere di cui si ordina la rimozione, infatti, anche a riconoscere la natura di cassette prefabbricate, consistono in vere e proprie costruzioni, destinate ad uso abitativo, comportanti la stabile trasformazione del suolo, e, pertanto, sono state correttamente qualificate dal Comune come vero e proprio intervento costruttivo, che necessitava di munirsi di previo titolo prima di avviare l'attività costruttiva (oltre che del nulla osta prescritto dalla normativa antisismica e dell'autorizzazione paesaggistica).

L'opposta qualificazione operata ai ricorrenti contrasta con l'orientamento giurisprudenziale consolidato, che attribuisce valore dirimente non a modalità o materiali costruttivi, bensì alla stabilità dell'utilizzo, intendendosi come tale anche quello ricorrente o stagionale: ai fini della determinazione della normativa applicabile, non contano le caratteristiche costruttive del manufatto, bensì la sua stabile destinazione come luogo di residenza o di lavoro che determina l'incidenza sul territorio determinandone la trasformazione (vedi tra tante, da ultimo Consiglio di Stato sez. VI, 31/05/2021, n.4165).

Le opere realizzate dalle ricorrenti consistono nell'installazione di tre case prefabbricate in muratura e legno, prive del carattere di amovibilità, collocate su basamento di cemento armato, costituenti opere stabili e permanenti, destinate a soddisfare l'esigenza abitativa, ed hanno comportato la trasformazione irreversibilmente del suolo, con impatto sul territorio, peraltro su area soggetta a tutela paesaggistica.

Non è perciò incorsa in alcun errore di qualificazione giuridica l'Amministrazione Comunale che ha ritenuto che le opere realizzate costituissero interventi di nuova costruzione che richiedevano il permesso di costruire (oltre che dell'autorizzazione paesaggistica prescritta dall'art. 146 Dlgs. 42/2004 e del nulla osta antisismico).

Tali essendo le caratteristiche dei manufatti in contestazione, risultava assolutamente doverosa l'adozione, da parte del Comune, delle misure repressive delle opere effettuate senza titolo su area vincolata e delle misure ripristinatorie dello stato dei luoghi. Si tratta di misure che l'Autorità di vigilanza è tenuta ad adottare immediatamente, ai sensi dell'articolo 27, comma 2, DPR 380/2001, secondo una procedura particolarmente speditiva, che impone l'immediata reazione dell'Amministrazione (anche *ad horas*) a salvaguardia degli ambiti soggetti a particolare tutela.

In conclusione l'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi impugnata risulta immune dai vizi dedotti.

Il ricorso va pertanto respinto.

Non vi è luogo alla pronuncia sulle spese non essendosi costituito il Comune intimato.

P.Q.M.

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

Nulla per le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 26 ottobre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Donatella Scala, Presidente

Floriana Rizzetto, Consigliere, Estensore

Roberta Mazzulla, Referendario

L'ESTENSORE
Floriana Rizzetto

IL PRESIDENTE
Donatella Scala

IL SEGRETARIO