



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 3966 del 2016, proposto da -OMISSIS-, rappresentata e difesa dall'avvocato Chiara Fiore, domiciliata presso la Segreteria del TAR Lazio in Roma, via Flaminia, 189, rappresentato e difeso dall'avvocato Mauro Germani, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Il Comune di Rocca di Papa, in persona del Sindaco *pro tempore*, non costituito in giudizio;

***per l'annullamento, previa sospensiva***

1) del diniego della domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi, presentata in data -OMISSIS-prot. -OMISSIS- a nome ricorrente residente in Rocca di Papa (Rm), emesso dal -OMISSIS-, -OMISSIS-, in data -OMISSIS-e notificata in pari data;

2) della determinazione del-OMISSIS-, -OMISSIS- n.-OMISSIS-, notificata in data-OMISSIS-, con la quale *"determina di prendere atto della mancata demolizione delle opere abusive citate in premessa e quindi l'inottemperanza alla richiamata ordinanza n. -OMISSIS- del -OMISSIS-. prot. n.-OMISSIS-, regolarmente notificata in data -OMISSIS-*

*con la quale è stato ordinato al sig. (...) e residente in Rocca di Papa (...), alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi, delle opere realizzate abusivamente sul terreno sito in Rocca di Papa (Rm) 3) di prendere atto dell'avvenuta acquisizione ope legis, per il combinato disposto di cui agli articoli 31 del D.P.R. ft 38012001 e ss.mm. e il. e della L.R. n. 1512008, al patrimonio di questo ente i manufatti abusivi sopra descritti e dell'area di sedime, pari a mq 1160 catastali, corrispondenti all'intera particella 558 del foglio 5, di proprietà della stessa, la quale sarà eseguita gratuitamente, con esonero da ogni responsabilità a riguardo del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, dando atto che l'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari...";*

*3) di ogni altro atto o provvedimento presupposto, conseguente, collegato o*

*4) comunque connesso tra i quali: il Verbale di accertamento di inottemperanza, Prot. n.-OMISSIS-. del -OMISSIS-notificato in pari data; la trascrizione nei registri immobiliari del provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale e la conseguente voltura catastale;*

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 marzo 2019 la dott.ssa Emanuela Loria e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Espone in punto di fatto la ricorrente di essere proprietaria di un immobile sito in Rocca di Papa (Rm), costituito da un'abitazione al piano terra, accessori e corte pertinenziale contraddistinto al catasto del Comune di Rocca di Papa, Sezione Urbana al foglio 5 particella 558 sub 1 (la corte) c 2 (la casa), per la quale i suoi danti causa nell'atto di compravendita avevano presentato la domanda di definizione degli illeciti edilizi.

Per tale immobile veniva rilasciato dal Comune di Rocca di Papa regolare permesso di costruire in sanatoria n. 482 del 7.11.2003.

Nell'anno 2000 la ricorrente costruiva nell'area pertinenziale un piccolo riparo per l'autovettura delle dimensioni di mt 5,60 X 5,30 X 2,50 per un totale complessivo di mt 29,68.

Tale costruzione veniva edificata lontano dall'abitazione della ricorrente, ai margini della proprietà, proprio a ridosso della strada comunale, come risulta dall'estratto di mappa catastale.

La ricorrente sostiene nel ricorso di non avere ricevuto la notifica di alcuna ordinanza di demolizione del manufatto abusivo.

Con domanda del -OMISSIS-prot. 0-OMISSIS- la ricorrente richiedeva, ai sensi della legge 326/2003, la definizione dell'illecito edilizio realizzato e corrispondeva le oblazioni previste dalla normativa.

In data -OMISSIS-, in pendenza della domanda di sanatoria, la ricorrente riceveva la visita della Polizia Locale del Comune intimato che provvedeva ad accertare "l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione" n. -OMISSIS- del-OMISSIS-prot. n.-OMISSIS- "regolarmente notificata in data -OMISSIS-" a un suo parente.

Il Corpo di Polizia Locale rilasciava una copia del verbale alla ricorrente.

Successivamente, il 28.01.2016, il Comune di Rocca di Papa emetteva il diniego alla domanda di sanatoria.

Con il ricorso in epigrafe notificato il 24 marzo 2016 e depositato il 6 aprile 2016, la ricorrente impugna il verbale di accertamento di inottemperanza alla ordinanza di demolizione, prot. n.-OMISSIS- del -OMISSIS-, lo stesso accertamento dell'inottemperanza, il diniego alla domanda di definizione degli illeciti edilizi prot. n.-OMISSIS-, la determinazione del -OMISSIS-, la stessa acquisizione al patrimonio del Comune e tutti gli atti preliminari, connessi e conseguenti, ritenendoli illegittimi per i seguenti motivi:

- 1) Violazione dell'art. 31 del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 15 della L.R. Lazio 11.08.2008 n. 15 – Carenza dei presupposti.
- 2) Violazione della legge n. 47/1985 – Eccesso di potere – Carenza dei presupposti in fatto e in diritto.
- 3) Violazione dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990 n. 241 per omessa comunicazione di avvio del procedimento.
- 4) Violazione dell'art. 31 del d.P.R. 380/2001 – Eccesso di potere per difetto del presupposto, di istruttoria, e di motivazione. Violazione di legge (art. 3 L. 241/1990).
- 5) Violazione dell'art. 32, comma 27 del D.L. n. 269/2003 e della legge 47/1985.
- 6) Eccesso di potere – Difetto di motivazione – Carenza dei presupposti.

Il Comune intimato non si è costituito in giudizio.

Alla camera di consiglio del 2/8/2016 la Sezione ha respinto la misura cautelare richiesta. Il Consiglio di Stato con ordinanza n. 05462/2016 pubblicata il 7/12/2016 ha accolto l'appello avverso l'ordinanza cautelare di I grado, ravvisando il pregiudizio grave irreparabile quanto allo spossessamento derivante dal provvedimento di acquisizione.

Alla pubblica udienza del 12/372019 la causa è stata trattenuta in decisione.

## DIRITTO

1. Con il ricorso in epigrafe sono impugnati svariati provvedimenti amministrativi che hanno interessato l'area di proprietà della ricorrente e sulla quale ricadono gli immobili nella quale la ricorrente risiede.

1.1. In particolare, è impugnato il provvedimento di diniego dell'istanza di condono da un lato e i provvedimenti con i quali il Comune ha proceduto all'acquisizione del bene immobile di proprietà della ricorrente.

1. Esaminando prioritariamente le censure, nn. 1, 3, 4, 6 (indicato come n. 2), che riguardano i provvedimenti del procedimento acquisitivo, il ricorso è fondato e deve essere accolto.

Ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. 380/2001 e della Legge Regionale del Lazio n. 15/2008 l'Amministrazione avrebbe dovuto acquisire un'area non superiore a dieci volte rispetto alla complessiva superficie utile abusivamente costruita vale adire un massimo di mq 296,80 e non arrivare ad acquisire 863,20 mq. aggiuntivi, posto che il manufatto abusivamente realizzato e oggetto della istanza di condono presenta una superficie di mq. 29.

La logica insita nell'art. 31 del d.P.R. 380/2001 è, infatti, quella di consentire all'Amministrazione comunale di acquisire oltre all'opera abusiva e all'area di sedime, la ulteriore superficie occorrente secondo le norme urbanistiche vigenti alla realizzazione di opere analoghe a quella realizzata, nel limite massimo di dieci volte la superficie dell'opera abusiva.

Né il provvedimento è stato motivato sul punto delle dimensioni più ampie oggetto di acquisizione in ordine alla necessità di realizzazioni future da parte del Comune. Ciò è tanto più rilevante poiché sul lotto insiste l'edificio adibito ad abitazione della ricorrente che la stessa assume essere legittimo, per cui, in assenza di contestazioni da parte dell'Amministrazione pubblica (non costituita) deve ritenersi che sia stato illegittimamente acquisita una parte esorbitante della proprietà della ricorrente, senza che sia sta recata alcuna ragionevole motivazione sul punto nei gravati provvedimenti.

Inoltre, l'atto di acquisizione non contiene alcuna motivazione sull'area da acquisire, né dal punto di vista quantitativo né dal punto di vista topografico né è operata una determinazione precisa, specifica e puntuale della parte da acquisire. Pertanto, risulta violata la prescrizione normativa di cui all'art. 31, comma 3. del d.P.R. 380/2001, che impone all'amministrazione procedente di indicare

puntualmente, nell'atto di acquisizione, la classificazione urbanistica ed il relativo regime per l'area oggetto dell'abuso edilizio e quindi sviluppare - in base agli indici di fabbricabilità, territoriale o fondiaria, conseguentemente applicabili - il calcolo della superficie occorrente per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, disponendone comunque l'acquisizione - laddove dovesse risultare una superficie superiore- nel limite massimo del decuplo dell'area di sedime (cfr. Consiglio di Stato, Sez. VI, 5 aprile, 2013, n. 1881; Tar Lazio, Sez. II *quater*, 29 dicembre 2017, n. 12796).

Come ribadito anche da ultimo dalla Sezione, l'obbligo di esplicitare le modalità del calcolo (in relazione ai richiamati parametri urbanistici in astratto applicabili per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusivamente realizzate) imposto dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 all'amministrazione comunale per individuare tale area ulteriore, comporta anche l'imprescindibilità del preventivo frazionamento catastale prescritto, per i Comuni della Regione Lazio, dall'art. 15, comma 3, L.R. Lazio n. 15/2008 (vedi, da ultimo, Tar Lazio, sez. II *quater*, n. 7801/2018).

2. Analogamente è illegittimo il provvedimento demolitorio (che si assume che la ricorrente non abbia mai ricevuto perché notificato a un parente) poiché emanato in pendenza di un provvedimento di domanda del condono edilizio, per cui la presentazione della domanda di definizione dell'illecito edilizio da parte della ricorrente, avvenuta in data 10.12.2004, avrebbe determinato la perdita di efficacia dell'ordinanza di demolizione

Come osservato dalla giurisprudenza amministrativa, con orientamento costante e pienamente condivisibile, l'amministrazione non può emettere alcun provvedimento sanzionatorio senza prima aver definito il procedimento scaturente dall'istanza di sanatoria, ostandovi i principi di lealtà, coerenza, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, i quali impongono il dovere di procedere prioritariamente all'esame della domanda di condono prima di assumere iniziative

pregiudizievole per lo stesso esito della sanatoria edilizia (cfr., tra le altre: Cons. St. n. 2315 del 2018; T.A.R. Lazio n. 3060 del 2017). In materia di abusivismo edilizio la presentazione dell'istanza di sanatoria, sia essa di accertamento di conformità, sia essa di condono, produce l'effetto di rendere inefficace il provvedimento sanzionatorio dell'ingiunzione di demolizione.

3. Venendo all'impugnativa del diniego relativo alla definizione degli illeciti edilizi, presentata in data -OMISSIS-prot. n. -OMISSIS-, la parte ricorrente deduce i motivi nn. 2, 5 6.

I motivi sono infondati e, per questa parte, il ricorso andrà respinto.

In particolare con il quinto e il sesto motivo parte ricorrente deduce il difetto di motivazione del provvedimento di diniego e la insussistenza dei vincoli al momento della presentazione dell'istanza di condono per cui il provvedimento di diniego sarebbe stato emanato in contrasto con l'art. 32 comma 27 del DL n. 269/2003 e con la stessa Legge 47/1985.

Il Collegio non rileva il difetto di motivazione poiché il provvedimento è esplicito e sufficientemente chiaro nell'indicazione dei plurimi vincoli, paesaggistico (in quanto le aree sono ricomprese all'interno del Parco dei Castelli Romani), sismico, e trattandosi aree di notevole interesse pubblico, per cui deve ritenersi che, sotto questo profilo, anche se il manufatto è stato edificato nel 2000 soggiaccia ai vincoli sopra richiamati e che non sia superabile comunque, la presenza del vincolo sismico.

In conclusione, sotto questo profilo, il ricorso va respinto, mentre deve essere accolto, alla luce delle considerazioni sopra svolte, con riguardo agli atti impugnati riguardanti la serie procedimentale che concerne la demolizione e l'acquisizione al patrimonio dell'Amministrazione pubblica;

sono fatti salvi gli ulteriori atti di competenza dell'Amministrazione.

Sussistono giusti motivi, visto l'accoglimento solo parziale del ricorso, per disporre l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Quater), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge quanto alla richiesta di annullamento della domanda di condono edilizio.

Lo accoglie quanto alla impugnativa del provvedimento di acquisizione, fatti salvi gli ulteriori atti di competenza dell'Amministrazione.

Compensa integralmente tra le parti costituite le spese del giudizio.

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

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'art. 52, comma 1 D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 come modificato e integrato dal D.Lgs. 101/2018, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare la parte ricorrente.

Così deciso, in Roma, nella camera di consiglio del giorno 12 marzo 2019 con l'intervento dei magistrati:

Leonardo Pasanisi, Presidente

Floriana Rizzetto, Consigliere

Emanuela Loria, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Emanuela Loria**

**IL PRESIDENTE**  
**Leonardo Pasanisi**

IL SEGRETARIO