



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio**

**(Sezione Seconda Bis)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1966 del 2011, proposto da Tommaso Di Paola, rappresentato e difeso dall'avvocato Antonio Pazzaglia, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Lutezia, n. 8;

***contro***

il Comune di Nepi, in persona del Sindaco pro tempore, non costituito in giudizio; il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed il Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali, in persona dei rispettivi Ministri pro tempore, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliataria ex lege in Roma, via dei Portoghesi, 12;

***per l'annullamento***

dell'ingiunzione n. 804/UT del 15/12/2010 del Comune di Nepi, con la quale è stata ingiunta la demolizione di opere edilizie asseritamente abusive e di ogni altro atto presupposto, connesso ovvero consequenziale, inclusi i rapporti dell'Ufficio tecnico comunale prot. n. 15660 del 30 agosto 2010 e del personale del Corpo Forestale prot. n. 1510, pos. VI-1/6 del 13 novembre 2010, nonché per l'annullamento del provvedimento tacito formatosi sull'istanza di sanatoria

presentata ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, avente ad oggetto la realizzazione della piscina e l'accertamento della compatibilità paesaggistica;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 luglio 2019 la dott.ssa Brunella Bruno e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

Con il ricorso introduttivo del presente giudizio il Sig. Tommaso Di Paola – proprietario di un terreno con sovrastante fabbricato e rimessa pertinenziale sito nel Comune di Nepi, catastalmente censito al foglio 34, particella 135, insistente su area sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale – ha agito per l'annullamento del provvedimento in epigrafe indicato, con il quale l'amministrazione comunale ha ingiunto la demolizione delle opere abusive dettagliatamente indicate realizzate sul suddetto terreno, nonché degli altri atti in epigrafe indicati.

Avverso gli atti impugnati parte ricorrente ha dedotto vizi di violazione di legge ed eccesso di potere, censurando la violazione delle garanzie di partecipazione procedimentale, avendo l'amministrazione omesso la comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio, l'omessa previa definizione dei procedimenti di sanatoria avviati con la presentazione delle relative istanze aventi oggetto alcune delle opere sanzionate, l'erroneità della qualificazione degli interventi da parte dell'amministrazione, venendo in rilievo opere non sottoposte al regime del permesso di costruire bensì soggette a d.i.a..

Il Comune di Nepi non si è costituito in giudizio per resistere al gravame.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali si sono costituiti in giudizio con atto di mera forma.

Con ordinanza n. 1261 del 2011 questa Sezione ha accolto la domanda cautelare.

Successivamente, con memoria depositata in data 19 giugno 2019, il difensore del ricorrente ha rappresentato e documentato l'avvenuto rilascio, nelle more della definizione del presente giudizio, del permesso di costruire in sanatoria n. 107 del 30 dicembre 2013 relativamente al locale ad uso garage- deposito.

All'udienza pubblica del 17 luglio 2019 la causa è stata trattenuta per la decisione.

### DIRITTO

Il Collegio deve preliminarmente rilevare la parziale improcedibilità del ricorso, con precipuo riferimento al locale ad uso garage e deposito, avendo la difesa della parte ricorrente allegato e documentato l'avvenuto rilascio del titolo edilizio in sanatoria nelle more della definizione nel merito del presente giudizio, sicché, in parte qua, emerge – come rappresentato in udienza ai sensi dell'art. 73, comma 3 c.p.a. – la sopravvenuta carenza di interesse ex art. 35, comma 1, lett c) c.p.a..

Relativamente alle restanti opere sanzionate con il provvedimento impugnato, il ricorso merita accoglimento esclusivamente con riferimento alle opere funzionali e di arredo dell'area giardino esterna circostante l'abitazione, sostanziatesi nella "realizzazione di illuminazione e dell'impianto di irrigazione", dovendosi, per contro, rilevare l'infondatezza delle censure dedotte quanto alle altre opere indicate nel provvedimento gravato.

Come chiarito dall'univoca giurisprudenza (cfr., ex multis, T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VII, 19-02-2018, n. 1087; id., 05-01-2018, n. 97; Cons. Stato, VI, 12-1-2011, n. 110; Cass. pen. Sez. III, 16-01-2007, n. 7292; Cass. Sez. III, 16-01-2019, n. 1913), infatti, la realizzazione di una piscina interrata e di locali annessi in zona vincolata, integrando interventi di nuova costruzione, necessitano del previo

rilascio del permesso di costruire nonché dell'autorizzazione paesaggistica e non sono suscettibili di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004, in quanto hanno determinato la creazione di nuova volumetria.

Il Collegio, inoltre, non ritiene corretta l'impostazione atomistica seguita da parte ricorrente che considera le opere accertate come indipendenti l'una dall'altra, occorrendo, invece, recuperare una visione di insieme delle stesse che metta in risalto il collegamento funzionale degli interventi in contestazione, giacché altrimenti parcellizzandoli e considerandoli isolatamente si perde di vista l'entità e l'impatto sul paesaggio e sull'ambiente circostante dell'attività edificatoria posta in essere.

Deve, peraltro, essere evidenziato che anche avendo riguardo al profilo urbanistico non assume rilievo il richiamo al concetto di pertinenza, giacché tutti gli elementi strutturali concorrono al computo della volumetria dei manufatti, siano essi interrati o meno, e fra di essi deve intendersi ricompresa anche la piscina, in quanto non qualificabile come pertinenza in senso urbanistico in ragione della funzione autonoma che è in grado di svolgere rispetto a quella propria dell'edificio al quale accede.

Analogo discorso deve essere seguito anche per le ulteriori opere – di pavimentazione delle aree esterne, realizzazione di muretti, del portico, peraltro di non esigua consistenza, nonché di installazione di pannelli solari – idonee ad incidere sul contesto paesaggistico di riferimento.

Alla luce dei richiamati orientamenti giurisprudenziali, dunque, è evidente che le opere realizzate da parte ricorrente, a differenza di quanto dalla stessa affermato, non possono essere qualificate come interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento funzionale di opere pertinenziali.

Del pari, priva di fondatezza si palesa la deduzione diretta a contestare l'omessa comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio.

L'ordinanza di demolizione, infatti, costituisce atto dovuto e rigorosamente vincolato, sicché non sono richiesti apporti partecipativi del soggetto destinatario (ex plurimis: T.A.R. Campania Napoli, sez. VII, 12 dicembre 2007, n. 16226; T.A.R. Sicilia Palermo, sez. III, 13 settembre 2005, n. 1537; T.A.R. Puglia Lecce, sez. III, 10 luglio 2004, n. 4974 e da ultimo, seppur sotto altro profilo, Consiglio Stato, sez. IV, 12 settembre 2007, n. 4827). In particolare, il procedimento repressivo degli abusi edilizi, in quanto integralmente disciplinato dalla legge speciale e da questa rigidamente vincolato, non richiede la previa comunicazione di avvio ai destinatari dell'atto finale, per cui l'omessa comunicazione di avvio del procedimento ex art. 7 l. 241/1990 non costituisce vizio dell'ordinanza di demolizione (T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 13 agosto 2007, n. 900).

Come sopra esposto, il ricorso merita, invece, limitato accoglimento esclusivamente con riferimento alle opere esterne sostanziate nella “realizzazione di illuminazione e dell'impianto di irrigazione”, in considerazione del carattere di mero complemento dell'arredo e delle dotazioni essenziali con conseguente irrilevanza ai fini della disciplina sopra richiamata, assunta a fondamento del provvedimento sanzionatorio impugnato.

In conclusione, il ricorso va in parte dichiarato improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse e per la restante parte accolto negli esigui limiti e termini sopra esplicitati.

L'esito complessivo del giudizio giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti, anche tenuto conto del limitato contributo fornito alla dialettica processuale dalla Difesa erariale, stante la costituzione con atto di mera forma.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe indicato, in parte lo dichiara

improcedibile e per la restante parte lo accoglie nei limiti e nei termini di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 17 luglio 2019 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Silvio Lomazzi, Consigliere

Brunella Bruno, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Brunella Bruno**

**IL PRESIDENTE**  
**Elena Stanizzi**

IL SEGRETARIO