



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O

I l T r i b u n a l e A m m i n i s t r a t i v o R e g i o n a l e p e r i l L a z i o

( S e z i o n e S e c o n d a S t r a l c i o )

h a p r o n u n c i a t o l a p r e s e n t e

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 6547 del 2008, proposto da Soc Bagni Vittoria S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Roberta Di Maria, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via Ovidio, 26;

***contro***

Comune di Roma, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Luigi D'Ottavi, con domicilio eletto presso la sede dell'avvocatura dell'ente in Roma, via del Tempio di Giove, 21;

***per l'annullamento,***

*previa sospensione dell'efficacia*

della determina dirigenziale n. 489, emessa dal Comune di Roma in data 19 febbraio 2008, avente ad oggetto demolizione di opere abusive.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Roma;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 30 ottobre 2020 la dott.ssa Rita Luce e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

Con determina dirigenziale n. 489, del 19 febbraio 2008, il Comune di Roma ingiungeva alla società ricorrente, concessionaria di una zona di demanio marittimo e delle opere ivi esistenti in località Ostia Lido del Comune di Roma, la demolizione di opere abusive realizzate su suolo demaniale, avendo riscontrato la difformità delle suddette opere rispetto al progetto di ristrutturazione dello stabilimento balneare "Bagni Vittoria" approvato con determina n. 1795 del 22.12.2005.

La ricorrente ha impugnato l'ingiunzione di demolizione deducendone l'illegittimità per violazione e falsa applicazione dell'art. 35 del D.p.r. n. 380/01 e rilevando come, nel caso in esame, si tratterebbe di opere di modesta entità, non rientranti nel novero di quelle classificabili come "variazioni essenziali"; l'ingiunzione sarebbe, poi, illegittima per eccesso di potere e illogicità manifesta in quanto il Comune non avrebbe valutato l'entità e la tipologia dell'abuso sanzionato.

Ed ancora, il Comune avrebbe dovuto valutare l'abuso edilizio sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo, anche sotto il profilo della sua possibile sanatoria ex art. 36 del D.p.r. n. 380/01 ed in considerazione delle porzioni del manufatto realizzate in maniera legittima e che verrebbero irrimediabilmente pregiudicate dalla demolizione. Ed infine, il volume di mc 4, che il Comune aveva contestato, costituiva un mero volume tecnico, meramente strumentale ed accessorio al manufatto principale.

Il Tribunale, con ordinanza del 15 luglio 2008, ordinava al Comune intimato di depositare una documentata relazione istruttoria sui fatti di causa. Il Comune depositava la documentazione richiesta.

In data 29.11.2016 l'Avv. to Roberta di Maria depositava rinuncia al mandato. Con memoria del 29.10.2020 Roma Capitale, già Comune di Roma, prendeva atto della suddetta rinuncia e insisteva per la decisione della causa.

Alla pubblica udienza del 30 ottobre 2020 la causa passava in decisione.

In via preliminare, il Collegio prende atto della rinuncia al mandato comunicata dal difensore di parte ricorrente in data 29.11.2016 e rileva come, secondo quanto disposto dall'art. 85 c.p.c, siffatta rinuncia non produce effetto nei confronti dell'altra parte del giudizio finchè non sia avvenuta la sostituzione del difensore.

Ciò premesso, e venendo all'esame delle censure proposte, il Collegio ritiene che il ricorso sia infondato.

Al riguardo, occorre rilevare che, nella fattispecie in esame, il Comune di Roma accertava la realizzazione, su area demaniale, di una serie di opere abusive, analiticamente descritte nel provvedimento gravato, e ne rilevava la difformità rispetto al progetto di ristrutturazione dello stabilimento balneare "Bagni Vittoria" approvato con determina n. 1795/2005.

La ricorrente, premettendo la scarsa rilevanza delle opere sanzionate, assume che la demolizione sarebbe stata applicata in violazione dell'art. 35 del D.p.r. n. 380/01, non costituendo, tali opere "variazioni essenziali" soggette alla demolizione; deduce, altresì, che il Comune di Roma avrebbe dovuto meglio valutare l'entità e la tipologia degli abusi, anche in considerazione della loro possibile sanatoria e della difficoltà di demolirli senza danneggiare le parti eseguite in maniera legittima. Con specifico riferimento al volume di 4 mc, infine, si tratterebbe di un semplice volume tecnico.

Orbene, tutte le censure proposte dalla ricorrente non meritano accoglimento.

Secondo la costante giurisprudenza amministrativa, infatti, “la circostanza che l’abuso sia stato realizzato su suolo di proprietà dello Stato determina l’applicazione dell’art. 35 del DPR n. 380/01 (richiamato nell’ordinanza), che in tale ipotesi prevede, quale unica ed esclusiva conseguenza, la demolizione a spese del responsabile. La norma non contempla alcuna ipotesi alternativa alla demolizione, essendo evidentemente preordinata a evitare l’indebitto utilizzo del bene demaniale per cui, nei casi di edificazione “contra legem”, non occorre alcun accertamento ulteriore e occorre verificare solo che trattasi di suolo di proprietà pubblica e che nessun titolo è stato rilasciato (T.A.R. Campania, sez. III, 14.4.2015, n. 2098).

Null’altro, quindi, doveva valutare il Comune nel caso in esame con riferimento alla tipologia ed entità dell’abuso né, tantomeno, con riferimento alla sua eventuale sanabilità, trattandosi di una valutazione preliminare assolutamente non prevista al momento della demolizione del manufatto abusivo posto su area demaniale.

Del resto, il Collegio rileva come il Comune di Roma ha, nella specie, proceduto a sanzionare opere che non presentavano affatto una scarsa entità ma che avevano comportato una parziale modifica del prospetti sia nell’edificio 1 che nell’edificio 2 oltre all’abbassamento della quota di calpestio del primo edificio rispetto al piano sottostrada.

Analogamente, deve rilevarsi, quanto al dedotto difetto di motivazione e illogicità manifesta, che l’Amministrazione è tenuta al solo accertamento che l’opera sia abusiva, posto che le ulteriori verifiche circa l’eseguibilità dell’ordine "senza pregiudizio per la parte conforme" attengono alla fase successiva della esecuzione della demolizione e non sono richieste al momento dell’accertamento e della repressione dell’abuso ai fini della legittimità del provvedimento sanzionatorio.

Ed ancora, il privato sanzionato con l’ordine di demolizione per la costruzione di un’opera edilizia abusiva, non può limitarsi ad affermare, genericamente, come fa

parte ricorrente, che l'ingiunta demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, dovendo, al contrario, fornire, sul punto, una seria ed idonea dimostrazione del pregiudizio stesso sulla struttura e sull'utilizzazione del bene residuo. (Cons. Stato, sez. V, 8 febbraio 2011, n. 4982).

In conclusione, per quanto dedotto e rilevato, il ricorso va respinto.

Le spese di lite seguono la soccombenza nella misura di seguito indicata in dispositivo.

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 ricorrente alla refusione delle spese di lite in favore del Comune di Roma nella misura di euro 2000,00 oltre accessori di legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 30 ottobre 2020 con l'intervento dei magistrati:

Michelangelo Francavilla, Presidente

Rita Luce, Consigliere, Estensore

Alessandro Enrico Basilico, Referendario

**L'ESTENSORE**

**Rita Luce**

**IL PRESIDENTE**

**Michelangelo Francavilla**

**IL SEGRETARIO**