



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 8835 del 2016, proposto da Roberta Pavan, rappresentato e difeso dall'avvocato Pasquale Di Rienzo, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, viale Giuseppe Mazzini 11;

contro

Comune di Formello, non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Prima) n. 07920/2016, resa tra le parti, concernente impugnazione provvedimento di demolizione del Comune

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 30 maggio 2022 il Cons. Davide Ponte e nessuno presente per le parti;

Viste le conclusioni delle parti come da verbale. Il Collegio è collegato da remoto attraverso videoconferenza mediante utilizzo della piattaforma "Microsoft Teams";

Rilevato in fatto che:

- con l'appello in esame l'odierna parte appellante impugnava la sentenza n. 7920 del 2016 del Tar Lazio, recante rigetto dell'originario gravame;
- quest'ultimo era stato proposto dalla stessa parte al fine di ottenere l'annullamento del provvedimento (ord.n.83 del 2008) di demolizione di opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
- tali opere risultavano essere costituite da un manufatto a destinazione residenziale (dependance) realizzato in muratura con tetto in travi di legno e copertura in coppi di superficie lorda di 70,50 mq e di altezza minima di mt 2,50 e massima di mt. 3,00, rifinito e completo di impianti, suddiviso in tre locali; di una piscina di 129,56 mq; di una tettoia in travi di legno e copertura in tegole poggiate su sei colonne in muratura, di superficie di 48,90 mq e altezza minima di mt 2,70 e massima di mt 3,00; di un altro manufatto a destinazione non residenziale (magazzino/deposito) in muratura di superficie di 18,60 mq e di altezza minima di mt 2,60 e massima di mt 2,80, tutte opere realizzate in assenza del permesso di costruire in zona "E1 – agricola vincolata", Parco di Veio, assoggettata, altresì, a vincolo paesaggistico;
- nel ricostruire in fatto e nei documenti la vicenda, parte appellante censurava la sentenza appellata, proponendo i seguenti motivi di appello: violazione dell'art. 31 t.u. edilizia per estraneità alla realizzazione dell'abuso, difetto di motivazione stante

il tempo trascorso, errata qualificazione delle opere soggette a sola sanzione pecuniaria, con particolare riferimento alla piscina;

- la parte appellata comunale non si costituiva in giudizio;
- alla pubblica udienza di smaltimento del 30 maggio 2022 la causa passava in decisione.

Considerato in diritto che:

- l'appello è *prima facie* infondato, in termini tali da rendere applicabile l'art. 74 cod proc amm, in quanto i diversi motivi si scontrano con i consolidati orientamenti di questo Consiglio;
- in linea di fatto non risulta contestata la consistenza delle opere accertate ed il relativo carattere abusivo, risultandone contestata unicamente la corretta qualificazione;
- in relazione al primo motivo di appello, va ribadito il carattere reale delle sanzioni in materia edilizia, nel senso che il presupposto per l'adozione di un'ordinanza di ripristino o pecuniaria sostitutiva è non già l'accertamento di responsabilità nella commissione dell'illecito, ma l'esistenza d'una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia, per cui è inciso anche il proprietario non responsabile e colui che v'è succeduto a qualunque titolo: se è vera in linea di massima la non trasmissibilità della sanzione personale agli eredi del sanzionato, ciò non vale per le sanzioni reali (cfr. ad es. Consiglio di Stato, sez. VI, 21 dicembre 2020, n. 8171);
- in relazione al secondo ordine di motivi, costituisce orientamento consolidato quello per cui la sanzione ripristinatoria costituisce atto vincolato, per la cui adozione non è necessaria la valutazione specifica delle ragioni di interesse pubblico, né la comparazione di questi con gli interessi privati coinvolti, né tantomeno una

motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione, non essendo in alcun modo ammissibile l'esistenza di un affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva (cfr. ex multis Consiglio di Stato, sez. VI, 17 luglio 2018, n. 4368);

- in merito al terzo profilo dedotto, appare corretta la qualificazione fatta propria dall'amministrazione e condivisa dal Giudice di prime cure;

- le opere abusive accertate, realizzate in zona vincolata nei termini predetti, hanno dato luogo ad un intervento di rilevante impatto, correttamente considerato in termini unitari anche a fronte della invicisività su di un'area soggetta a specifica tutela, come desumibile dalla chiara ricostruzione posta a base della statuizione contestata: 1) è stato creato un nuovo portico grazie alla realizzazione di una tettoia di notevole superficie (mq. 48,90), prima non esistente, che ha comportato la creazione di un organismo edilizio totalmente diverso da quello originario che concretizza una variazione essenziale della sagoma dell'edificio preesistente e che comporta, per altrettanto, un aumento della volumetria; 2) sono stati realizzati due manufatti di cui uno destinato all'uso abitativo e l'altro a destinazione non residenziale, che hanno concretizzato la creazione di due organismi edilizi del tutto autonomi rispetto all'edificio originario che costituiscono, all'evidenza, nuovi manufatti, con ogni conseguenza sotto il profilo dell'aumento della volumetria, come già evidenziato sub 1); 3) è stata realizzata una piscina, originariamente non prevista;

- sulla scorta di tali risultanze, va ribadito che l'opera edilizia abusivamente eseguita va identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare ove realizzato in esecuzione di un disegno unitario, come nella specie;

- in linea generale, infatti, al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto – specie in

ambito soggetto a specifica tutela vincolistica - un apprezzamento globale, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo, con la conseguenza che i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati, dunque, in maniera "frazionata" (cfr. ad es. Consiglio di Stato , sez. VI , 08/09/2021 , n. 6235);

- nel caso di specie la valutazione svolta dal Comune e condensata nella motivazione dell'atto, appare pienamente coerente sia ai principi richiamati che ai dati di fatto accertati;

- infine, per ciò che concerne il quarto ed ultimo motivo, relativo alla piscina, se per un verso assume rilievo dirimente la predetta valutazione unitaria, per un altro verso va ribadito come in ogni località sottoposta a vincolo paesaggistico la realizzazione di una piscina vada qualificata come nuova costruzione che modifica irreversibilmente lo stato dei luoghi, sicché – ferma restando la valutazione discrezionale dell'autorità paesaggistica sulla sua fattibilità, qualora vi sia soltanto un vincolo relativo – la relativa abusiva edificazione comporta la sanzione ordinaria, cioè ripristinatoria (cfr. ad es. Consiglio di Stato , sez. VI , 05/03/2013 , n. 1316 e 07/01/2014 , n. 18);

- al riguardo, hanno una indubbia rilevanza paesaggistica tutte le opere realizzate sull'area sottoposta a vincolo, anche se trattasi di volumi tecnici ed anche se si tratta di una piscina, poiché le esigenze di tutela dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico – da sottoporre alla previa valutazione degli organi competenti - possono anche esigere l'immodificabilità dello stato dei luoghi (ovvero precludere una ulteriore modifica);

- alla luce delle considerazioni che precedono l'appello va pertanto respinto;

- nulla va disposto per le spese del presente giudizio, a fronte della mancata costituzione di parte appellata.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, 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 30 maggio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Dario Simeoli, Presidente FF

Giovanni Sabato, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere, Estensore

Sergio Zeuli, Consigliere

Annamaria Fasano, Consigliere

L'ESTENSORE
Davide Ponte

IL PRESIDENTE
Dario Simeoli

IL SEGRETARIO