

N. 15893/2023 REG.PROV.COLL.

N. 21898/2000 REG.RIC.

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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Stralcio)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 21898 del 2000, proposto da Di Ciaccio Gaetano ed altri, rappresentati e difesi dagli avvocati Gaetano Netani, Alfredo Zaza D'Aulisio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Gustizia;

***contro***

Comune di Gaeta, non costituito in giudizio;

***per l'annullamento***

con riguardo al ricorso introduttivo:

- dell'ordinanza di demolizione di opere abusive ex art. 164 d.lgs. 490/99, adottata dal Comune di Gaeta;

con riguardo ai motivi aggiunti:

- della nota n. 10412 del 15 febbraio 2021 del Comune di Gaeta.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-*bis*, c.p.a.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 14 luglio 2023, tenutasi mediante collegamento da remoto, la dott.ssa Giovanna Vigliotti e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso introduttivo del giudizio, i ricorrenti hanno impugnato l'ordinanza adottata dal Comune di Gaeta di demolizione di una serie di interventi abusivi, fondata sul parere della Commissione Edilizia Integrata del Comune di Gaeta che ha ritenuto tali interventi non condonabili in quanto ricadenti in zona soggetta a vincolo di cui alla L. 1497/1939, giusto D.M. 17.5.1956 ed, altresì, situata in fascia costiera di rispetto dei 300 metri dal mare, di cui all'art. 146 del d.Lgs 490/99 e all'interno della fascia di 150 metri da un torrente (fossato Longato).

2. Successivamente, i ricorrenti hanno impugnato, con ricorso per motivi aggiunti, la nota con la quale il Comune di Gaeta ha rigettato l'istanza di riesame della richiesta di condono edilizio con la quale i ricorrenti domandavano l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo del ripristino dello stato dei luoghi.

3. Le censure proposte avverso l'atto impugnato sono relative ad asserita carenza di istruttoria e motivazione e volte a contestare la asserita genericità dei rilievi posti a fondamento del parere su cui si fonda *per relationem* l'ordinanza di demolizione.

3.1. Con l'atto recante motivi aggiunti, di poi, si gravava l'atto con il quale il Comune definitivamente denegava la compatibilità paesaggistica delle opere, escludendo la applicabilità della sanzione pecuniaria, e richiamando le motivazioni all'uopo contenute nel parere della CEI.

4. Il Comune di Gaeta, pur ritualmente evocato in giudizio, non si è costituito.
5. All'udienza di smaltimento del 14 luglio 2023, la causa è stata trattenuta in decisione.
6. Il Collegio ritiene che sia il ricorso introduttivo che il ricorso per motivi aggiunti siano infondati e debbano, pertanto, essere rigettati per le ragioni che si espongono di seguito.
7. Il parere della Commissione Edilizia Integrata, sul quale si fonda *per relationem* l'ordinanza di demolizione, rileva che gli interventi abusivi sono stati realizzati in una zona costiera ad alto valore paesistico, in un'area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta per la distanza dal mare e da un torrente e che, inoltre, in ragione dei materiali utilizzati, devono ritenersi incompatibili con l'ambiente naturale preesistente. Il parere rileva, infatti, come la duna sabbiosa tipica della zona sia stata livellata con mezzi meccanici e sostituita da piazzali realizzati da massicciati in pietrame per una superficie di 800 mq.
8. Il preambolo provvedimento richiama espressamente il DM 17.5.1956 che qualifica di notevole interesse pubblico, ai sensi della l. 1497/1953, la fascia costiera sita nell'ambito dei Comuni di Sperlonga, Gaeta e Formia, rilevando come i suddetti territori costituissero *un insieme di quadri naturali di singolare bellezza panoramica*".
9. La normativa di protezione delle bellezze naturali di cui alla legge n. 1497/1939 è oggi recepita in parte dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, adottato con d.lgs. 22.1.2004 n. 42.
10. In particolare, l'art. 142 del Codice considera (lett. a) protetti *ex lege* i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. L'art. 146, richiama in parte il contenuto dell'art. 7 della L. n. 1497/1939, statuendo che i proprietari, i possessori e i detentori a

qualsiasi titolo di immobili e aree d'interesse paesaggistico non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che arrechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione. La norma prosegue richiedendo la valutazione e il nulla osta dell'autorità competente alla tutela dei valori ambientali per i progetti e gli interventi edilizi sui predetti immobili, con verifica della compatibilità tra l'intervento e l'interesse paesaggistico protetto.

11. Nella fattispecie, il parere in contestazione, oltre a rilevare correttamente i vincoli insistenti sull'area, ha espressamente statuito in ordine all'incompatibilità tra le opere realizzate e il paesaggio e l'ambiente circostante rilevando: *“la dequalificante categoria edilizia e dei materiali utilizzati, che contrastano violentemente con il pregievole ambiente tutelato”* nonché *“il grave danno arrecato all'ambiente naturale preesistente consistente nella duna sabbiosa tipica della zona livellata con mezzi meccanici e sostituiti da piazzali realizzati da massicciati in pietrame per una superficie di mq 800”*.

12. Le valutazioni svolte dall'ente preposto alla tutela paesaggistica hanno, pertanto, riguardato non solo i materiali utilizzati ma, soprattutto, il danno già arrecato all'ambiente dagli interventi abusivamente realizzati. La vasta estensione della superficie in pietrame rende da sola l'idea dell'impatto visivo delle opere.

13. Dai suddetti rilievi, si evince che diversamente da quanto sostenuto dai ricorrenti, gli interventi oggetto dell'istanza di condono non si esauriscono nelle strutture in legno ma comprendono altre tipologie di opere realizzate con materiali incompatibili con gli elementi preesistenti e idonei ad arrecare un pregiudizio all'ambiente naturale alterandone la percezione visiva.

14. La giurisprudenza amministrativa, in casi analoghi, ha avuto modo di rilevare come la legge non tuteli l'estetica in quanto tale, ma i valori tradizionali che si mostrano alla vista e che arrivano a configurare un autentico carattere *identitario*. Ciò

appare di tutta evidenza con riferimento al valore del paesaggio costiero, che costituisce da tempo immemorabile un elemento irrinunciabile dell'identità culturale italiana. Ciò significa che quando si esamina un progetto di trasformazione degli immobili nei luoghi tutelati non si tratta di stabilire se la nuova architettura sia esteticamente valida, ma se quell'intervento modifica l'aspetto tradizionale con cui si mostra l'ordine spaziale delle cose immobili presenti storicamente in quel determinato luogo. Nell'ottica della normativa paesistica si può, quindi, costruire in quei luoghi, svolgere attività e anche trasformare i beni immobili, purché si rispettino i valori tradizionali e *identitari* in questione" (TAR Lazio, II bis, n. 1257/2012; TAR Lazio – Latina, n. 417/2016).

15. Nella fattispecie le costruzioni, realizzate sull'area non si conformano al contesto paesaggistico e, pertanto, assumono un evidente carattere di disturbo nella fruizione del paesaggio costiero, in contrasto con il valore tutelato. D'altro canto, nella fattispecie, l'apposizione del vincolo rispondeva ad una pregressa ed intrinseca caratteristica del bene ambientale tutelato.

16. Alla stregua di quanto rilevato, deve concludersi per la esaustività e la congruità della motivazione assunta riguardo all'interesse di tutela paesaggistica presente in area e nella descrizione degli elementi di contrasto con esso e che impedivano l'accoglimento dell'istanza di condono edilizio e imponevano la necessità di ripristino dello stato dei luoghi.

17. Quanto alle censure concernenti la scelta di disporre la demolizione delle opere in luogo della sanzione pecuniaria, il Collegio rileva che il Comune ha seguito la prescrizione esplicita in tal senso resa dalla Commissione Edilizia Integrata che, oltre ad esprimere parere contrario alla sanatoria, ha concluso espressamente per "*la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi nella complessiva area*".

18. L'ordinanza di demolizione è evidentemente motivata *per relationem* rispetto al parere reso dalla competente Commissione relativamente all'incompatibilità paesaggistica tra gli abusi e l'ambiente circostante e alla necessità di demolire gli stessi, ragion per cui non era necessario esplicitare la ragione per la quale non si riteneva di applicare la sanzione pecuniaria in luogo della demolizione e del ripristino dello stato dei luoghi.

19. D'altro canto, la gravità del rilevato pregiudizio all'ambiente naturale circostante, non sarebbe stata coerente con l'applicazione di una sanzione pecuniaria. Le valutazioni concernenti la scarsa qualità dei materiali utilizzati, unitamente alla ritenuta compromissione dell'ambiente naturale determinata dall'avvenuta sostituzione della duna tipica del paesaggio con massicciati di pietrame per una superficie di elevata estensione, sarebbero stati incompatibili con l'applicazione della sanzione pecuniaria richiedendo necessariamente il ripristino dello stato dei luoghi indipendentemente dall'epoca di costruzione dei manufatti e dal tempo trascorso.

20. Alla luce delle considerazioni svolte, il Collegio ritiene che in ragione della natura degli interventi abusivamente realizzati e della sussistenza degli anzidetti vincoli sull'area in questione, la scelta di ordinare la demolizione delle opere abusive in luogo della sanzione pecuniaria (ribadita anche nella nota di rigetto dell'istanza di riesame oggetto del ricorso per motivi aggiunti) debba ritenersi legittima.

21. In conclusione, sia il ricorso introduttivo che il ricorso per motivi aggiunti devono essere integralmente rigettati.

22. Attesa la mancata costituzione in giudizio del Comune resistente, nulla deve essere disposto con riguardo alle spese del giudizio

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Stralcio), definitivamente pronunciando sul ricorso introduttivo e sul ricorso per motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, li rigetta.

Nulla sulle spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 14 luglio 2023, tenutasi mediante collegamento da remoto, con l'intervento dei magistrati:

Rocco Vampa, Presidente

Giovanna Vigliotti, Referendario, Estensore

Michele Tecchia, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Giovanna Vigliotti**

**IL PRESIDENTE**  
**Rocco Vampa**

IL SEGRETARIO