

N. 02275/2024REG.PROV.COLL.

N. 06278/2020 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 Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6278 del 2020, proposto da Silvio Perna, rappresentato e difeso dagli avvocati Gianluca Caporossi e Amleto Iafrate, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Castelliri, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Mario Cioffi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio sezione staccata di Latina (Sezione Prima) n. 681/2019.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Castelliri;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 febbraio 2024 il Cons. Giovanni Gallone e uditi per le parti gli avvocati Gianluca Caporossi e Mario Cioffi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Con ricorso R.G. n. 105 del 2012, notificato il 20 gennaio 2012 e depositato il 9 febbraio 2012, Perna Silvio, proprietario di un capannone insistente su un fondo sito in Castelliri alla via S. Paolo 158 e censito in catasto al Foglio 12 Mappali 417 – 520 – 811, ha impugnato dinanzi al T.A.R. per il Lazio - sede distaccata di Latina, chiedendone l'annullamento, il provvedimento prot. n. 8181 del 23 novembre 2011 a mezzo del quale il Dirigente dell'Area Tecnico- Urbanistica del Comune di Castelliri ha respinto, per difetto del requisito della cd. “doppia conformità”, la domanda di accertamento di conformità ex art. 36 d.P.R. n. 380/2001 presentata dal medesimo in data 21 gennaio 2010 in relazione alle opere edilizie ivi meglio indicate, tra cui, due tettoie – aperte su quattro lati - di forma rettangolare adiacenti al predetto opificio, destinate a stoccaggio dei prodotti industriali (materiale idrosanitario).

1.1 A sostegno di tale primo ricorso ha dedotto le censure così rubricate:

1) *violazione e falsa applicazione dell'art. 36 D.P.R. N° 380/2001, art. 24 del NTA del PRT ASI ed art. 142 e 167 del D.Lvo 42 del 2004, nonché per eccesso di potere per carenza di istruttoria, per falso supposto di fatto e per eccesso di potere per contraddittorietà, illogicità e ingiustizia manifesta; contraddittorietà con precedenti determinazioni; errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto; sviamento.*

2. Successivamente con un secondo ricorso (R.G. n. 616 del 2012), notificato il 3 luglio 2012 e depositato il 10 luglio 2012, lo stesso ha impugnato, sempre dinanzi al

T.A.R. per il Lazio - sede distaccata di Latina, chiedendone l'annullamento, l'ordinanza 2 maggio 2012, n. 17, con cui il Dirigente dell'Area Tecnico – Urbanistica del Comune di Castelliri ha intimato la demolizione delle seguenti opere abusive realizzate in assenza di permesso di costruire sul medesimo manufatto edilizio:

- n. 2 scaffalature in struttura portante costituita da profili metallici della dimensione di cm. 7 x 9 con sovrastante copertura a falda in lamiera grecata, delle dimensioni, la prima, di m 46,60 x 8,00 e m 6,15 di altezza per complessivi mq 372,33 di superficie utile e, la seconda, di m 42,90 x 8,00 e di 6,15 di altezza per complessivi mq. 358,46 di superficie utile;
- n. 1 tettoia in struttura portante costituita da pilastri e travi in profilati di acciaio delle dimensioni di cm 8 x 16 con sovrastante copertura a falda in lamiera grecata con dimensioni in pianta di m 27,40 di lunghezza circa, larghezza massima di m 8,40 circa ed altezza massima m 4,50;
- n. 1 locale rimessa in struttura portante in cemento armato con copertura piana con dimensioni in pianta di m 11,00 circa di lunghezza, m 9,00 circa di larghezza massima ed un'altezza massima di m 3,50.

2.1 A sostegno di detto ricorso ha dedotto le censure così rubricate:

- 1) *violazione e la falsa applicazione degli articoli 3, 31 e 36 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 24 del N.T.A. del P.R.T. ASI ed art. 142 e 167 del D.Lvo 42 del 2004, nonché per falso supposto di fatto e per eccesso di potere per contraddittorietà, illogicità e ingiustizia manifesta; contraddittorietà con precedenti determinazioni; errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto; sviamento;*
- 2) *violazione e la falsa applicazione degli articoli 3, 31 e 36 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 24 del N.T.A. del P.R.T. ASI ed art. 142 e 167 del D.Lvo 42 del 2004, nonché eccesso di potere. nonché eccesso di potere per carenza, contraddittorietà, illogicità e ingiustizia manifesta;*

contraddittorietà con precedenti determinazioni; errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto; sviamento;

3) violazione degli articoli 3,31 e 36 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 24 del NTA del PRT ASI ed art. 142 e 167 del D.Lvo 42 del 2004, nonché evidenziando che tale locale di cui si ingiunge la demolizione non può ritenersi nuova costruzione, bensì manufatto esistente sin dal 1965 e comunque da data anteriore al 1.9.1967. Nonché eccesso di potere, contraddittorietà, illogicità e ingiustizia manifesta; contraddittorietà con precedenti determinazioni; errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto; sviamento.

2. I due ricorsi R.G. n. 105/2012 e 616/2012 sono stati trattati congiuntamente all'udienza pubblica del 21 marzo 2019 in esito alla quale, con ordinanza collegiale 2 aprile 2019 n. 236 il T.A.R. adito ha disposto una verifica a cura del Dirigente dell'Unità Organizzativa per l'Edilizia Privata del Comune di Frosinone o di un funzionario tecnico delegato, in ordine alla sussistenza in zona del vincolo idrogeologico e alla reale distanza dal fosso "Forma Taverna" delle costruzioni oggetto dell'impugnato diniego di sanatoria edilizia.

3. Ad esito dei relativi giudizi, il T.A.R. adito, previa loro riunione, ha respinto i ricorsi sopra indicati.

4. Con ricorso notificato il 10 luglio 2020 e depositato il 30 luglio 2020 Perna Silvio ha proposto appello avverso la suddetta sentenza chiedendone la riforma.

4.1 A sostegno del gravame ha dedotto i seguenti motivi:

1) sulla non verificata destinazione industriale delle aree su cui insistono le tettoie oggetto della domanda di permesso di costruire in sanatoria e sull'indimostrato presupposto che le stesse insistano in fascia di rispetto;

2) sull'erronea interpretazione ed applicazione dell'art. 24 delle N.T.A. del P.R.T. ASI di Frosinone cui rinvia l'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Castelliri;

3) *omessa, insufficiente o meramente apparente motivazione in ordine alla necessità di un titolo edilizio per le opere oggetto dell'ordine di demolizione – mancata valutazione della loro natura di attività edilizia libera non necessitante di titolo abilitativo – riproposizione dei motivi non esaminati o implicitamente rigettati.*

5. In data 9 ottobre 2020 il Comune di Castelliri si è costituito in giudizio chiedendo la reiezione del gravame.

6. Il 12 gennaio 2024 il Comune di Castelliri ha depositato memorie ex art. 73 c.p.a..

7. In data 24 gennaio 2024 l'appellante ha depositato memorie in replica.

In essa è stato chiesto in via istruttoria di:

- disporre “nuova verifica e/o C.T.U. finalizzata alla esatta individuazione della area di sedime ove insistono tutti i manufatti oggetto del presente giudizio e la esatta destinazione urbanista di detti suoli”;

- ammettere “prova per testi sulla seguente circostanza: «Vero che il locale rimessa in struttura portante in cemento armato con copertura piana lungo ml 11, largo massimo 9 metri circa ed alto mt 3,50, visibile nella foto allegata al n.6/E, esistente sulla proprietà di Perna Silvio era, nell'agosto del 1966, adibito a pagliaio»”.

8. All'udienza pubblica del 15 febbraio 2024 la causa è stata introitata per la decisione.

DIRITTO

1. L'appello è infondato.

2. Con il primo motivo di appello si censura la sentenza impugnata nella parte in cui il giudice di prime cure ha respinto il ricorso R.G. n. 105 del 2012 proposto avverso il diniego di rilascio di permesso di costruire in sanatoria sul presupposto che entrambe le tettoie che ne hanno formato oggetto sorgano al di fuori della Zona

D/1 e, segnatamente, nella Fascia di Rispetto ex art. 10 N.T.A. del P.R.G. di Castelliri.

Più segnatamente si osserva che il verificatore nominato in primo grado avrebbe collocato le due tettoie oggetto di domanda di sanatoria sui mappali 417 e 520 del Foglio 12 e avrebbe altresì precisato che:

- detti mappali fanno parte di una più estesa proprietà che coinvolge anche i limitrofi mappali 811 (originato dal 417), 418 e 472, che tutti i mappali sono destinati a servizio del corpo di fabbrica principale (*id est* il capannone industriale regolarmente assentito) per la vendita di materiale idrotermosanitario;

- l'area *de qua* sarebbe qualificata nella vigente variante al Piano regolatore generale del Comune di Castelliri "in parte (area interessata principalmente dalla presenza di fabbricati) Zona D (insediamenti Produttivi) art. 10 N.T.A. del Piano regolatore generale, articolo che riprende quanto previsto dalla normativa edilizia delle N.T.A. del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo Industriale (A.S.I.) della provincia di Frosinone" e "in parte in fascia di rispetto alle zone industriali, ci cui all'art. 24 delle N.T.A. del P.R.T. dell'A.S.I. norma recepita nella variante del P.R.G.".

Si aggiunge che sia il mappale 417 che il mappale 520 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Castelliri, su cui il verificatore localizza le due tettoie oggetto della richiesta di sanatoria ex art. 36 d.P.R. 380/2001, risulterebbero destinati ad uso industriale con la conseguenza che essi potrebbero essere destinati unicamente ad insediamenti industriali (salvo le disposizioni di cui al d.l. n. 312 del 1985 convertito con l. n. 431 del 1985) e che tanto emergerebbe dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6 settembre 1988 dal Comune di Castelliri versato in atti.

Parte appellante sostiene, pertanto, che la collocazione delle tettoie sui mappali 417 e 520 del foglio 12 a destinazione industriale comporterebbe la sussistenza del requisito della cd. “doppia conformità” (al tempo della realizzazione ed al tempo della domanda di sanatoria degli interi manufatti) sicché il ricorso di primo grado sarebbe fondato in relazione al dedotto “eccesso di potere per carenza di istruttoria, per falso supposto di fatto e errata valutazione dei presupposti di fatto e di diritto”. Sotto altro profilo, si deduce che la statuizione resa dal primo giudice sarebbe comunque erronea anche nel caso in cui le due tettoie in contestazione risultassero erette a cavallo della zona industriale e della fascia di rispetto. Ciò in quanto, trattandosi di manufatti edilizi per loro stessa natura suscettibili di riduzione in pristino senza pregiudizio per le parti rimosse, la determinazione del Comune di ritenere non sussistente la cd. “doppia conformità” neppure con riguardo alle sole porzioni di essi insistenti su aree in zona D/1, sarebbe illegittima.

3. Con il secondo motivo di appello si censura, sotto altro profilo, la sentenza impugnata nella parte in cui il giudice di prime cure ha respinto il ricorso R.G. n. 105 del 2012 proposto avverso il diniego di rilascio di permesso di costruire in sanatoria.

Secondo parte appellante il giudice di prime cure avrebbe errato nell'interpretare la portata del richiamato art. 24 delle N.T.A. del P.R.T. A.S.I., integralmente recepite dall'art. 10 al N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Castelliri.

Si osserva, in particolare, che:

- detta norma (la cui *ratio* sarebbe da rinvenire nella tutela della salute pubblica e dell'ambiente conseguente alla immissione di fumi, rumori o scuotimenti dal sito industriale), non prevedrebbe un'inedificabilità assoluta nel raggio di 50 metri dal limite della zona industriale, ma limiterebbe le possibilità di edificazione alle sole

pertinenze di immobili (agricoli o residenziali) già costruiti oltre la fascia stessa; altrimenti opinando la stessa finirebbe con dar luogo ad un irragionevole disparità di trattamento rispetto agli “edifici di servizio, manufatti di carattere agricolo e/o tecnologico, depositi o autorimesse di pertinenza agli edifici costruiti oltre la predetta fascia” di cui resta consentita la edificazione;

- detta norma non postulerebbe neanche un'inedificabilità legale dei fondi ricompresi nella fascia di rispetto in quanto nella detta fascia possono essere collocati i manufatti sopra richiamati e la relativa cubatura ben può “concorrere alla determinazione delle eventuali cubature realizzabili oltre la predetta fascia di ml 50” (art. 24 primo capoverso);

- detta norma, come emergerebbe dalla lettura del secondo capoverso della stessa, si limiterebbe per contro a comminare un'inabitabilità dei manufatti ivi realizzati (e le tettoie in oggetto, quali luoghi di immagazzinamento e stoccaggio, non sono per natura destinate alla permanenza stabile di persone) addirittura derogata per i manufatti già esistenti in relazione ai quali, oltre alla manutenzione indispensabile per la loro conservazione allo stato attuale, vengono addirittura permessi “modesti ampliamenti per motivi igienico sanitari purché contenuti nella misura del 20% della consistenza legale del manufatto”.

4. I suddetti motivi, che possono essere esaminati unitamente in virtù dell'intima connessione che li avvince, paiono mal calibrati e non colgono nel segno.

Il giudice di prime cure ha ritenuto, in maniera condivisibile, sussistente la violazione dell'art. 24 delle N.T.A. del Piano A.S.I. rilevata dall'amministrazione comunale a mezzo del diniego gravato in prime cure. Tanto rende irrilevante, essendosi al cospetto di atto plurimotivato (così ex multis Consiglio di Stato sez. IV, 31/07/2023, n.7405), la circostanza che non sussista invece, come pure escluso nella

sentenza impugnata sulla scorta della disposta verifica, l'altra autonoma ragione giustificatrice posta a base dello stesso (*id est* la violazione del vincolo paesaggistico originariamente insistente sull'area, poi venuto meno a seguito della declassificazione del corso d'acqua "Forma Taverna").

Preme, infatti, evidenziare che il suddetto art. 24 N.T.A. del Piano A.S.I. (recepito anche all'art. 10 delle N.T.A. alla vigente variante al P.R.G. e non oggetto di impugnazione), rubricato "Fascia di rispetto degli agglomerati", stabilisce che "Indipendentemente dalla destinazione urbanistica prevista dai P.R.G. comunali, nelle aree contermini alle zone destinate alle attività produttive degli agglomerati, è fatto assoluto divieto di qualsiasi nuova edificazione destinata alla permanenza stabile di persone per una profondità di ml 50; pertanto la superficie di dette zone, pur potendo concorrere alla determinazione delle eventuali cubature realizzabili oltre la predetta fascia di ml. 50, può essere utilizzata a scopi agricoli o a verde ed ospitare esclusivamente edifici di servizio, manufatti di carattere agricolo e/o tecnologico, depositi e autorimesse di pertinenza degli edifici costruiti oltre la predetta fascia".

Ebbene, come risulta dalla piana lettura della disposizione in parola:

- nelle aree qualificabili come "Fascia di rispetto degli agglomerati" opera a prescindere da ogni diversa tipizzazione delle stesse a livello urbanistico (in questo caso produttiva) e comporta un divieto generale di nuova edificazione;
- dette aree possono essere eccezionalmente impiegate per la realizzazione di pertinenze ad edifici già edificati oltre ed al di fuori della fascia;
- tale possibilità edificatoria assume carattere residuale e non consente l'ampliamento (a mezzo di appendici di dimensioni significative) degli impianti industriali preesistenti.

Diversamente opinando verrebbe ad essere frustrata la *ratio* della disposizione la quale è, all'evidenza, quella di garantire la salubrità delle aree contermini a quelle industriali assicurando una distanza minima tra gli impianti e la linea di separazione tra le zone. Infatti, ove si consentisse in via surrettizia un significativo ampliamento degli impianti esistenti ciò avrebbe come effetto il sostanziale aggiramento della distanza minima di 50 metri prevista dalla disciplina urbanistica e, quindi, l'erosione della fascia di rispetto.

Tanto premesso è appena il caso di osservare che, nel caso di specie, come emerge a pagina 1 ("Inquadramento Urbanistico") della relazione allegata alla domanda di sanatoria, i manufatti oggetto della stessa si collocano, in parte, nella fascia di rispetto Zona A.S.I..

Essi consistono in dettaglio in "n. 2 tettoie in acciaio per il rimessaggio e deposito del materiale": la prima delle dimensioni di m. 46,60 x 8,00 ed altezza di m. 6,15 ed una superficie utile di mq. 372,33", la seconda di dimensioni di "m. 42,90 e 44,40 x 8,00 ed altezza di m. 6,15 ed una superficie utile di mq. 358,46" (così nella relazione tecnica allegata all'istanza di sanatoria).

Essi si sostanziano, quindi, in opere della superficie totale di circa 730 metri quadrati che lo stesso appellante ha peraltro dichiarato essere adibite a rimessaggio e deposito di materiale utilizzato nella propria attività commerciale/industriale.

Ne discende che trattasi di opere che, come correttamente ritenuto dall'amministrazione comunale, non potevano essere realizzate nella fascia di rispetto costituendo *de facto* ampliamenti di significativa entità (e non mere pertinenze) agli impianti già esistenti, non in grado, come tali, di ricadere nell'eccezione al divieto generale di edificazione di cui al più volte citato art. 24 N.T.A. del Piano A.S.I..

Del resto, è appena il caso di osservare che la giurisprudenza amministrativa tende a circoscrivere la nozione di “pertinenza urbanistica”, fornendone una definizione più ristretta rispetto a quella civilistica. Infatti, la qualifica di pertinenza urbanistica non è applicabile ad opere che funzionalmente si connotino per una propria autonomia rispetto all'opera principale e non siano coesenziali alla stessa. Invero, la pertinenza urbanistico-edilizia è configurabile allorquando sussista un oggettivo nesso che non consenta altro che la destinazione della cosa ad un uso servente durevole e sussista una dimensione ridotta e modesta del manufatto rispetto alla cosa a cui esso inerisce, sempreché l'opera secondaria non comporti alcun maggiore carico urbanistico (ex multis, Cons. Stato, Sez. VI, 19 agosto 2021, n. 5948; Id., Sez. VI, 13 gennaio 2020, n. 309; Id., Sez. II, 22 luglio 2019 n. 5130). Inoltre, a differenza della nozione di pertinenza di derivazione civilistica di cui all'art. 817 del codice civile (“cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa”), ai fini edilizi il manufatto per essere considerato pertinenza deve essere non solo preordinato ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio, ma anche sfornito di un autonomo valore di mercato, proprio in quanto esaurisce la sua finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale.

4.1 Va osservato, solo per completezza, che non può assumere rilievo quanto da ultimo dedotto da parte appellante a mezzo della memoria di replica (e cioè l'errore in cui sarebbe asseritamente caduto il Comune di Castelliri nel considerare zona industriale solo il sedime che ospita l'opificio).

E, infatti, trattasi di profilo di doglianza agitato per la prima volta in questa sede in violazione del divieto di *nova* di cui all'art. 104, comma 1, c.p.a. e che, in ogni caso,

si pone in aperto contrasto con la prospettazione dei fatti offerta da parte appellante sin dall'istanza di rilascio di sanatoria.

Ne consegue che irrilevante è anche il supplemento di verifica e di istruttoria testimoniale chiesto sul punto sempre da parte appellante a mezzo della memoria di replica.

5. Con il terzo motivo di appello si censura la sentenza impugnata nella parte in cui il giudice di prime cure ha respinto il ricorso R.G. n. 616 del 2012 proposto avverso l'ordinanza di demolizione notificata in data 9 maggio 2012.

In particolare, essa sarebbe sorretta da una motivazione solo apparente avendo fondato il rigetto del gravame unicamente sulla seguente testuale affermazione: "dovendosi ritenere infatti ritenere che gli immobili realizzati sono del tutto sprovvisti del necessario titolo autorizzatorio, restando salvi gli ulteriori provvedimenti da parte del Comune".

5.1 Parte appellante ripropone, pertanto, le doglianze già svolte in primo grado.

Con riguardo alle due scaffalature osserva che esse, in quanto aperte su tutti e quattro i lati, non svilupperebbero cubatura e che, in quanto bullonate a terra, componibili e completamente smontabili, avrebbero costituito opere di ordinaria manutenzione dovendosi fare riferimento, per la loro qualificazione, alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1918 del 16 novembre 1977 che, appunto, rispetto ad impianti industriali e con riferimento agli interventi di ordinaria manutenzione intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico, escluderebbe l'obbligo di concessione. Si deduce, in particolare, che secondo tale circolare sono esonerati dal previo rilascio di titolo abilitativo edilizio interventi, quali sarebbero quelli in esame, che, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non debbano essere tali da modificarne le caratteristiche complessive, siano interne

al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto. Si aggiunge, ancora, che le scaffalature risulterebbero analoghe alle altre "categorie" di opere rientranti nell'ordinaria manutenzione degli impianti industriali e segnatamente:

- costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi;
- opere a carattere precario o facilmente amovibili;
- baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze;
- tettoie di protezione dei mezzi meccanici.

Sempre con riguardo alle scaffalature si deduce, poi, che esse:

- non ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico e si trovano ad oltre 60 (sessanta) metri di distanza dall'argine del corso d'acqua denominato fosso "Forma Taverna", rispettando quindi la distanza minima di 50 metri indicata come limite nel parere reso dalla Regione Lazio in data 17 novembre 2010;
- sarebbe irrilevante che le stesse ricadano in parte nella fascia di rispetto dell'area industriale atteso che esse insistono in zona sulla quale esiste un capannone industriale, non producendo mutamenti e modificazioni nell'assetto fondiario, agricolo e culturale della zona né una concentrazione a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale, né tanto meno una deconnotazione dei caratteri degli elementi costitutivi del sistema paesaggistico;
- inoltre, conformi alle previsioni del Piano Paesistico il quale nell'accogliere, anche se parzialmente, le proposte di modifica al P.T.P. del Comune di Castelliri, ha

accettato il fatto che la zona in questione (colorata in grigio sulle relative planimetrie), anche se a ridosso della "Forma Taverna", possa essere modificata nella sua conformazione urbanistica, consentendone la trasformazione dei luoghi.

5.2 Con riguardo alla tettoia parte appellante osserva che la stessa è costituita da pilastri e travi in profilati di acciaio delle dimensioni con sovrastante copertura in falda in lamiera grecata e che è posta anch'essa a servizio della struttura industriale esistente (rimessaggio e deposito del materiale utilizzato).

Se ne deduce che detto manufatto, in quanto pertinenza priva di autonomia funzionale sprovvista di tamponatura, sarebbe conforme alle N.T.A sia del P.R.G. del Comune di Castelliri e sia alle N.T.A. del Piano Regolatore ASI. Essa, inoltre, analogamente alle scaffalature si troverebbe:

- ad oltre 60 (sessanta) metri di distanza dall'argine del corso d'acqua denominato fosso "Forma Taverna";
- ad una distanza maggiore di 50 metri indicata come limite nel parere reso dalla Regione Lazio in data 17 novembre 2010;
- in parte nella Zona D1 - Aree per insediamenti industriali e solo in minima parte nella fascia di rispetto di m. 50 dalla Zona industriale.

5.3 Con riguardo, in ultimo, al locale rimessa, si deduce che esso avrebbe costituito in origine un pagliaio già esistente prima del 1967 che sarebbe stato poi oggetto solo di opere di manutenzione ordinaria non necessitanti di titolo abilitativo per riconvertirlo in rimessaggio e magazzino di materiale industriale. Sul punto parte appellante:

- reitera la richiesta di essere ammessa a prova orale;
- osserva che l'istruttoria svolta dal Comune sarebbe carente in quanto, per poter validamente affermare che la realizzazione dei fabbricati è avvenuta in epoca

successiva al 1° settembre 1967, l'amministrazione avrebbe dovuto effettuare altri, più approfonditi, accertamenti (quali la verifica della tipologia e la datazione dei materiali costruttivi in essere).

In ultimo si deduce che il locale rimessa, analogamente alla tettoia, in quanto pertinenza priva di autonomia funzionale, sarebbe conforme alle N.T.A sia del P.R.G. del Comune di Castelliri e sia alle N.T.A. del Piano Regolatore ASI. Esso, inoltre, analogamente alle scaffalature si troverebbe:

- ad oltre 60 (sessanta) metri di distanza dall'argine del corso d'acqua denominato fosso "Forma Taverna";
- ad una distanza maggiore di 50 metri indicata come limite nel parere reso dalla Regione Lazio in data 17 novembre 2010;
- in parte nella Zona D1 - Aree per insediamenti industriali e solo in minima parte nella fascia di rispetto di m. 50 dalla Zona industriale.

6. Le suddette doglianze non meritano positivo apprezzamento.

Sul punto è sufficiente ribadire, come pure sinteticamente fatto dal giudice di prime cure, che le opere di cui all'ordinanza di demolizione notificata in data 9 maggio 2012 risultano essere state realizzate in radicale assenza di qualsiasi titolo abilitativo (anche in sanatoria) ed in zone ove, alla luce di quanto osservato *supra* al punto 4, opera un divieto generale di edificazione (la fascia di rispetto ex art. 24 N.T.A. del Piano A.S.I.).

I suddetti manufatti, per le loro caratteristiche oggettive (come specificato *supra* al punto 2.1 della parte in fatto) sono, infatti, di consistenti dimensioni e stabilmente infissi nel terreno. Ne discende che, come tali, certamente necessitavano del previo rilascio di un titolo abilitativo edilizio e, in ogni caso, non possono considerarsi mere pertinenze rispetto agli impianti esistenti.

6.2 Quanto, in particolare, al locale rimessa va, inoltre, evidenziato che essa è opera in cemento armato che:

- non risulta presente nei rilievi aereo-fotogrammetrici commissionati dal Comune di Castelliri nell'anno 1971;
- è apparsa in corso di sopralluogo, come anche si evince nella relazione di servizio, di recente costruzione.

Evidenze queste che rendono, peraltro, *a fortiori* superfluo l'approfondimento istruttorio richiesto sul punto da parte appellante con la memoria di replica.

5. Per le ragioni sopra esposte l'appello è infondato e va respinto.

6. Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono ex art. 91 c.p.c. e 26 c.p.a., la soccombenza e sono pertanto da porre integralmente a carico di parte appellante.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna l'appellante al pagamento, a titolo di spese processuali, in favore dell'appellato Comune di Castelliri, in persona del Sindaco pro tempore, della somma di € 6.000,00 (seimila/00) oltre accessori di legge (se dovuti).

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 15 febbraio 2024 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente

Davide Ponte, Consigliere

Lorenzo Cordi', Consigliere

Giovanni Gallone, Consigliere, Estensore

Roberta Ravasio, Consigliere

L'ESTENSORE
Giovanni Gallone

IL PRESIDENTE
Hadrian Simonetti

IL SEGRETARIO

LAVORI PUBBLICI